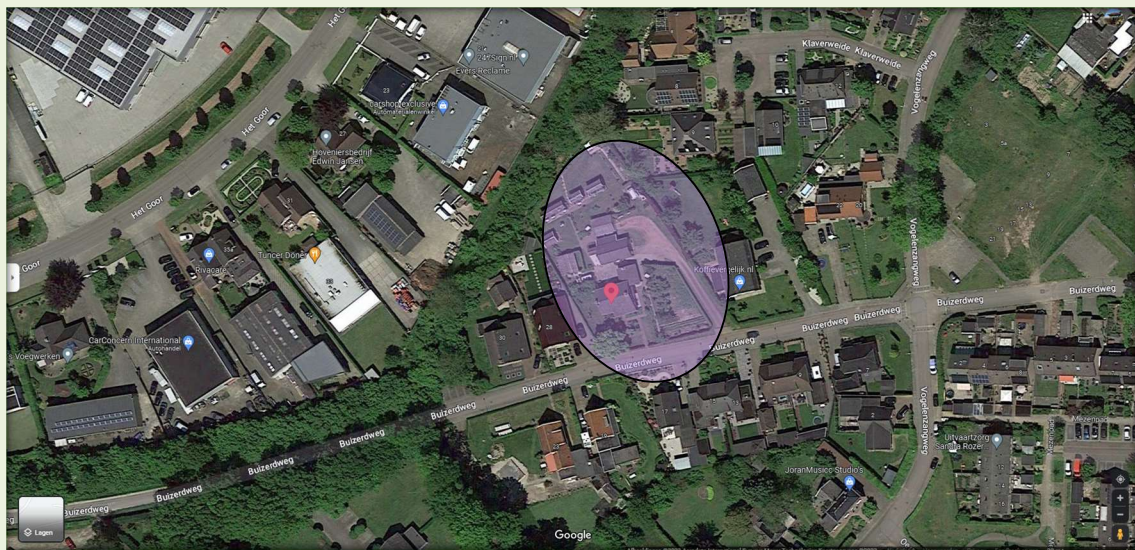




		
Behoort bij beschikking		
datum:	28-2-2024	
nr:	z2023-00820	
 Richard Peters		
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen		

Ruimtelijke Onderbouwing

Bouwplan levensloopbestendige woning

Locatie: Buizerdweg 26 Ulft

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldende plannen	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het plan	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
3. Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4. Omgevingsaspecten	26
4.1 Bodem	26
4.2 Archeologie & Cultuurhistorie	26
4.3 Flora en fauna	28
4.4 Klimaatadaptatie	29
4.5 Geluid	30
4.6 Luchtkwaliteit	31
4.7 Bedrijven en milieuzonering	33
4.8 Externe veiligheid	34
4.9 Water	35
4.10 Parkeren en verkeer	39
4.11 Kabels en leidingen	40
4.12 Milieueffectrapportage	40
5. Uitvoerbaarheid van het plan	42
5.1 Economische uitvoerbaarheid	42
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6. Conclusie	43

Bijlagen:

Bodemonderzoek, Bureau Lycens, rapportnr. 2023-0016 d.d. 15 03 2023;
Quickscan flora en fauna, Bureau Lycens, rapportnr. 2023-0061 d.d. 29 03 2023;
Vergroeningsplan, Planburo Oosterink, A3 1 op 250, d.d. 08 05 2023.

Colofon



Opdrachtgever	: Particulier (PM)
Project	: Levensloopbestendige woning Buizerdweg 26 Ulf
Datum	: 13 juli 2023 – 21 februari 2024
Status	: definitief, vastgesteld
IMRO	: NL.IMRO.1509.OV000097-VA01 Ulf, Buizerdweg 26
Rapportnummer	: PBO23032001.4

Ruimtelijke Onderbouwing

Levensloopbestendige woning Buizerdweg 26, Ulft

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De bewoners Buizerdweg 26 in Ulft hebben het voornemen tot de bouw van een levensloopbestendige woning naast de bestaande woning. Op die wijze kan de bestaande woning worden bewoond door een jonge generatie van de familie en kan daarbij tevens in de toekomst mantelzorg worden verleend. Het projectgebied wordt gesplitst in 2 percelen.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft onder voorwaarden haar principemedewerking verleend waaronder een goede ruimtelijke onderbouwing inclusief milieuonderzoeken.

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft waarom de plannen inpasbaar zijn volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

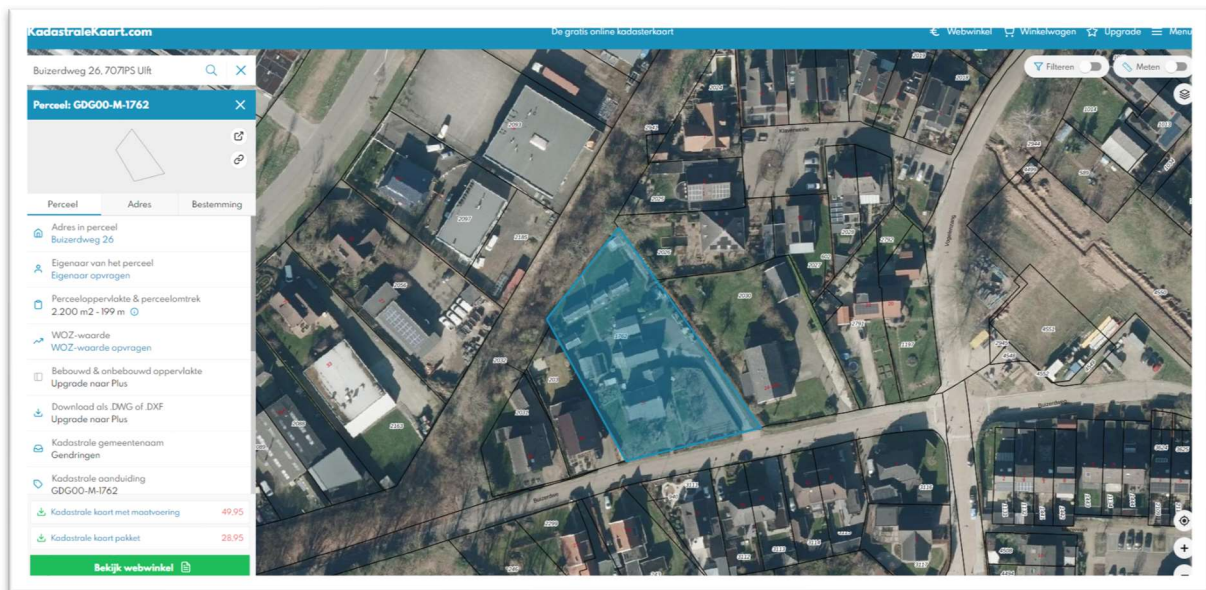
1.2 Ligging planlocatie:

Het projectgebied ligt aan de Buizerdweg 26 in Ulft, in de Vogelbuurt ten zuiden van het bedrijventerrein De Rieze.



Lokale situering projectgebied Buizerdweg 26 Ulft

Bron: Google Maps.



Kadastrale kaart projectgebied

Bron: Kadastrale kaart.com

Het projectgebied is kadastraal bekend gemeente Gendringen, sectie M, perceelnummer 1761. Het heeft een oppervlakte van 2200 m2.

1.3 Geldende plannen:

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Uift Noord-West', onherroepelijk 19 augustus 2011 en heeft de enkelbestemming 'Wonen'.



Uitsnede bestemmingsplan met in rood gekaderd projectgebied

Bron: Ruimtelijke Plannen

De bestaande woning heeft een 'Bouwvlak', deze is bestemd voor één woning. Een tweede (levensloopbestendige) woning past niet in het bestemmingsplan.

Voor de inpassing van een tweede (senioren)woning dient dan een ruimtelijke procedure te worden gevoerd. In overleg met de gemeente is gekozen voor een afwijkingsprocedure met projectbesluit.

Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd kleine aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan op basis van haar wijzigingsbevoegdheid, art. 20.

Deze algemene wijzigingsregels luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits:

- Bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- Uit onderzoek blijkt dat er geen (milieutechnische of ruimtelijke) belemmeringen zijn.

Conclusie:

Het initiatief voor een tweede, levensloopbestendige seniorenwoning op het plangebied Buizerdweg 26 past niet in het vigerende bestemmingsplan en hiervoor wordt een afwijkingsprocedure gevoerd.

De kavel wordt gesplitst en een bouwvlak voor de tweede woning ingevoegd zonder onevenredige aantasting van belangen van derden of het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid.

1.4 Leeswijzer:

In deze ruimtelijke onderbouwing worden achtereenvolgens beschreven:

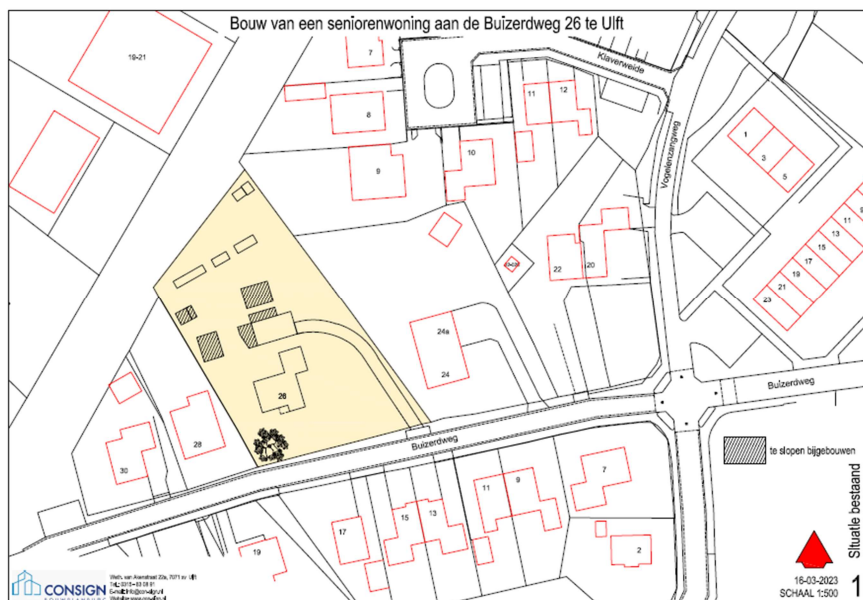
- Hoofdstuk 2, een beschrijving van het plan, zowel bestaande als nieuwe situatie;
- Hoofdstuk 3, beleid van de verschillende overheden en de toetsing aan dit beleid;
- Hoofdstuk 4, de omgevingsaspecten met milieuonderzoeken en toetsing;
- Hoofdstuk 5, de onderbouwing van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



2. Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

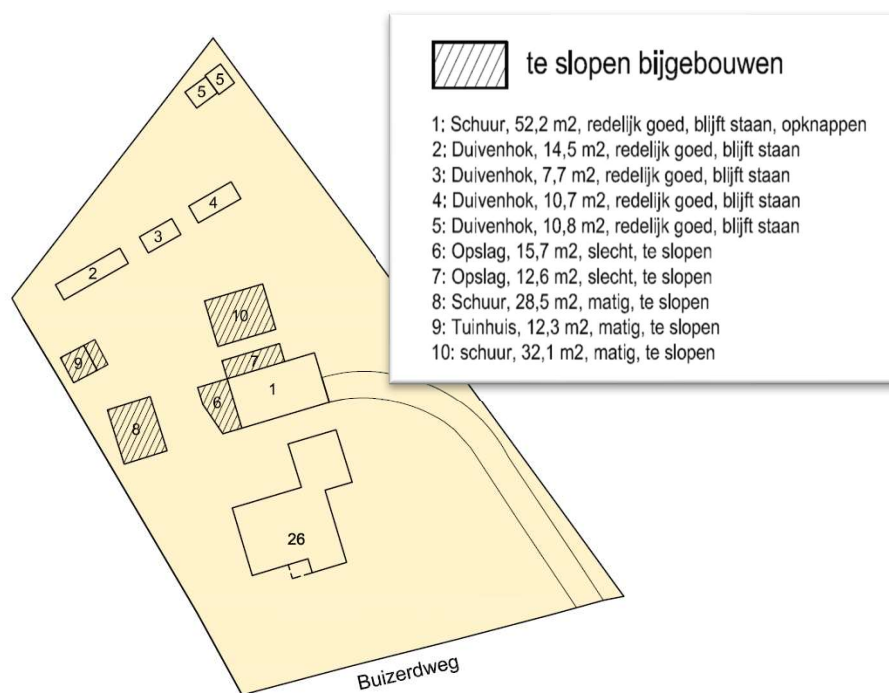
De woning op het projectgebied Buizerdweg 26 betreft een eengezinswoning uit de zeventiger jaren van de vorige eeuw. De woning is in redelijke staat maar niet verduurzaamd naar de huidige maatstaven. De woning is niet levensloopbestendig van aard en bouwwijze.



Bestaande situatie projectgebied (incl. bestaande op te knappen en te saneren bijgebouwen)

Bron: Consign

Op het projectgebied staan achter de woning een aantal oudere bijgebouwen, deels dierverblijven in matige staat. Onderdeel van de afspraken is dat een aantal slechte bijgebouwen worden gesaneerd en de blijvende worden opgeknapt.





Zicht op de woning Buizerdweg 26 vanaf de weg zuidoost, rechts situatie nieuwe woning

Bron: Google Maps

Op het projectgebied staat één, waardevolle straatbeeldbepalende boom in de zuidwest rand. Dit betreft een beverboom (*Magnolia soulangeana*).

2.2 Toekomstige situatie:

Het initiatief betreft de realisatie van een tweede (senioren)woning in levensloopbestendige aard en bouwwijze. De woning wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige moestuin, direct ten oosten van de bestaande woning.



Nieuwe situatie projectgebied

Bron: Consign



Gevelaanzichten nieuwbouw

Bron: Consign



3D visualisatie nieuwbouwwoning

Bron: Consign

De bouwlocatie betreft de moestuin naast de bestaande woning. Hiervoor hoeven geen beplantingen te worden verwijderd. De waardevolle straatbeeldbepalende beverboom voor de bestaande woning blijft behouden. De tuin rond de nieuwbouw wordt groen ingericht in aansluiting op de bestaande hagen en nieuwe ontsluiting. De nieuwe inrit komt links van de woning met daarop 2 parkeerplaatsen.

Voor de bestaande woning wordt een nieuwe inrit gemaakt. Recent is een oude coniferen haag vervangen door een klimopscherm. Op het perceel wordt een kleine boomgaard ingericht, een moestuin en worden enkele (nuts)bomen geplant.

De nieuwbouw woning alsmede de te verbouwen bestaande woning worden gebouwd/verbouwd met aandacht voor actuele milieustandaarden. De woningen worden goed geïsoleerd en geventileerd en daarmee klimaatbestendig gemaakt. Ook is aandacht voor de energietransitie en worden zonnepanelen en warmtepompen geïnstalleerd. De bestaande woning wordt verbouwd en gerenoveerd en samen met de garage voorzien van een 'groendak'.



Vergroeningsplan (verkleinde plankaart)

Bron: Planburo Oosterink

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid:

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

Beoordeling initiatief:

Voor de ontwikkeling van het bouwplan voor het onderhavige plangebied, staat (indirect) in de NVOI het volgende wat van invloed is: **De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het woningbouwprogramma.** In onderhavig geval gaat het dan om de Regionale woonagenda 2015-2025 en aanpassing daarvan als gevolg van de regionale notitie kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek.

Conclusie:

De inpassing van een woning binnen bestaand stedelijk gebied is de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente op basis van het regionale woningbouwprogramma. Het initiatief botst daarmee niet op nationale belangen en voldoet daarmee aan de Nationale omgevingsvisie.



3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In het Barro zijn regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Strategisch relevante delen van het Barro zijn opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

De Nationale belangen in het Barro zijn:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling initiatief:

Het initiatief voor de bouw van een woning beïnvloedt geen van deze Nationale belangen. Het inpassen van een woning binnen bestaand bebouwd gebied is de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente.

Conclusie:

Het initiatief past binnen de regels van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels gesteld voor ruimtelijke projecten. Artikel 3.16 lid 2 gaat over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is dat een goede ruimtelijke ordening plaatsvindt door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De wettekst van artikel 3.16 lid 2 Bro is per 1 juli 2017 aangepast, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De drietrapsstructuur is losgelaten en de termen 'actueel' en 'regionaal' uit de voormalige eerste trede zijn geschrapt. Artikel 3.16 lid 2 Bro, oftewel de Ladder voor duurzame verstedelijking, luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat centraal in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ¹ op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak² gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd:

“Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

Beoordeling initiatief:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van twaalf woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling (Ontwikkeling tot en met 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. ABRvS 16 09 2015: ECLI:NL:RVS:2015:2921 Dorpskern Annen). Aangezien het de ontwikkeling van één woning betreft is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals dit in het Bro wordt gedefinieerd. Het verder doorlopen van de ladder is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het initiatief voor een tweede woning op het projectgebied Buizerdweg is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder niet verder hoeft te worden doorlopen. Het bouwplan past in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

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

¹ ECLI:NL:RVS:2014:1442 Wierden

² ECLI:NL:RVS:2017:1724

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties constateert dat er een enorme schaarste aan huizen is en wil de bouw bevorderen en sturing daarin geven. Het tekort aan woningen is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5 procent van de woningvoorraad.

Voor Gelderland zijn er netto 28.300 woningen tekort in 2031 zonder uitbreiding van de bouwplannen. Hierin is ook het bevorderen van duurzaam bouwen noodzakelijk: schoon en emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief. Dat laatste betekent ook dat er ook aandacht is voor een natuurlijke groene omgeving, waarin mensen zich prettig voelen en kunnen bewegen, maar die ook verkoelend kan werken of water kan opvangen in het kader van klimaatverandering. Tegelijkertijd kan een goede inrichting van het groen eraan bijdragen dat de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de gebouwde omgeving weer op een acceptabel niveau komt.

Beoordeling initiatief:

Het initiatief voor de bouw van een woning past in de ambitie om extra woningen te bouwen en in een groene setting en in duurzame bouw met aandacht voor klimaatadaptatie.

Conclusie:

Het initiatief past binnen de kaders van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

3.2 Provinciaal beleid:

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

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

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

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

Energietransitie

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

Klimaatadaptatie

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.

In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Circulaire economie

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie.

Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt.

Biodiversiteit wordt overals waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.

In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.

In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.

In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat

De concurrerende positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten.

In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Themakaarten

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

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

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Oude IJsselstreek. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

Uitvoering beleid

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

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

Het voorliggende bouwplan heeft betrekking op Woon- en leefomgeving. Bij 'onderzoek en conclusie' is de toetsing aan dit beleid verwoord.

Beoordeling initiatief

De ontwikkeling waarvoor dit bouwplan is opgesteld sluit aan op de volgende onderdelen van de visie:

- De woon- en leefomgeving.

Het initiatief zal duurzaam en circulair worden gebouwd, aardgasloos, energieneutraal en met aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen zoals, groene daken, vergroening perceel, warmtepomp en zonnepanelen. (zie ook paragraaf 2.2).

Conclusie

De plannen voor het projectgebied Buizerdweg passen in de ambities en beleid van de Omgevingsvisie Gelderland voor een duurzame inrichting van de bestaande bebouwde omgeving en met aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor juridische waarborg van de doorwerking van onderwerpen van beleid. De Omgevingsverordening is met de nieuwe omgevingsvisie Gaaf Gelderland opgeschoond, aangepast en aangevuld. Met betrekking tot Wonen wordt in artikel 2.2. vermeld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zie ook paragraaf 3.4.

Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Beoordeling initiatief:

Het initiatief voor een bouwplan op het projectgebied is niet in strijd met de Omgevingsverordening. Het bouwplan is besproken met de bureaus en kent geen bezwaren. Een waardevolle boom voor de bestaande woning blijft behouden en de tuinen worden groen ingericht op basis van een vergroeningsplan (zie paragraaf 2.2). De bestaande hagen blijven behouden.

Het initiatief wordt ingepast met aandacht voor klimaatadaptatie, waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte (zie paragraaf 4.4).

Conclusie

De bouwplannen passen in de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Gelderland en de eisen ten aanzien van klimaatadaptatie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staat hier ook verder beschreven.

Beoordeling initiatief:

Het projectgebied ligt in een bestaand woongebied en heeft geen invloed op het omliggende landschap buiten de woonwijk. De woning wordt ingepast met aandacht voor de groene setting op de bestaande woonlocatie en met inpassing van de bestaande groenvoorzieningen.

Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is.

Het bouwplan ligt niet nabij de spoorlijn Arnhem-Doetinchem-Winterswijk en andere hoofdinfrastructuur en heeft hier ook geen invloed op. Het bouwplan voegt zich in het historische lint van de wegenstructuur. De Buizerdweg is een oude plattelandsontsluitingsweg en nu gelegen binnen de bebouwde kom.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulf /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

Het initiatief voegt zich in bestaand woongebied Vogelbuurt en de lintbebouwing Buizerdweg. De (toekomstige) bewoners maken gebruik van het lokale voorzieningenniveau.

Conclusie:

Het initiatief voor plangebied Buizerdweg past in de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

Binnen de kernen en gemeenschappen in de Achterhoek staat sterke sociale verbondenheid - Naoberschap - hoog in het vaandel. Tel daarbij de ruime, groene en gezonde leefomgeving op en het resultaat is een regio die hoog scoort op ranglijsten rondom Brede Welvaart. De gemeenten willen de positie als gelukkige regio verder versterken en voor iedereen toegankelijk houden of maken. Daarom investeren ze als marktpartijen, maatschappelijke organisaties, provincie en gemeenten samen met inwoners en andere organisaties continu in de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving. Daarbij zien de gemeenten zich de komende jaren gesteld voor een aantal uitdagende opgaven.

De Achterhoekse aanpak

De gemeenten werken samen aan de woonopgaven. Dit door samenwerking tussen overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de markt en de inwoners. Dit gebeurt langs vier regionale programmalijnen met regionale beleidsdoelen en aanpak:

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

De gemeenten hebben de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. Het streven is ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar. De gemeenten, de provincie en het Rijk maken in de Regionale Woondeal onder voorwaarden afspraken om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek (zie bijlage 1 voor de aantallen per gemeente). De gestelde voorwaarden voor deze afspraken zijn: (1) investeringen in bereikbaarheid, (2) financiering van onrendabele toppen van huur- en koopwoningen, (3) voldoende ambtelijke capaciteit en (4) voldoende stikstofruimte.

Beoordeling initiatief

Het bouwplan voor het projectgebied Buizerdweg voldoet aan de lokale behoefte van levensloopbestendige woning en betreft een inbreidingsplan van één woning in een betaalbare uitvoering. De woning is bedoeld voor de oudere bewoners van de huidige woning. De huidige woning wordt toekomstbestendig verbouwd voor de volgende generatie familieleden. Het initiatief past ook in de woondeal Achterhoek (zie paragraaf 3.4.5).

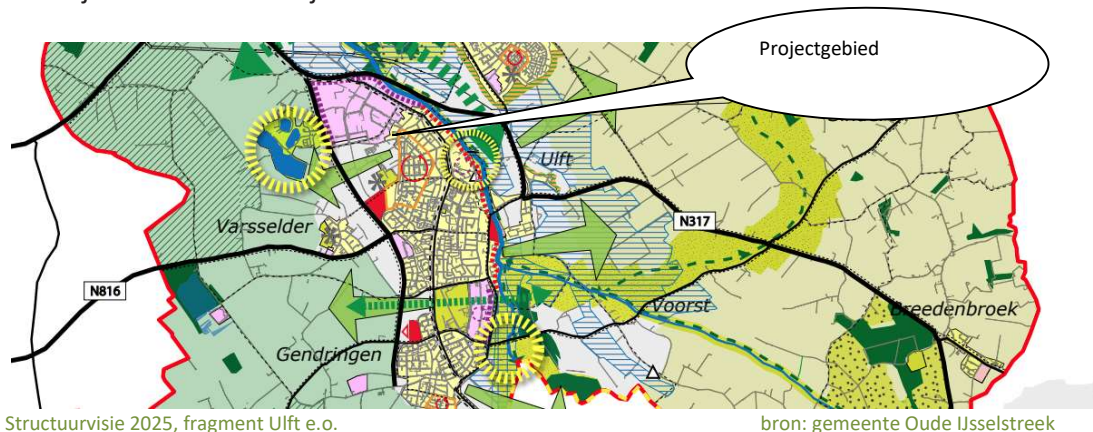
Conclusie:

Het bouwplan past in de Regionale woonagenda 2023-2030 en de woondeal Achterhoek.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeente Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie 2025 vastgesteld. Dit is een doorkijk voor het ruimtelijke beleid tot 2025.



Een van de beleidspunten is de dooradering van groen in de woonomgeving, de duurzame scheiding van functies zoals wonen en bedrijvigheid en de relatie met het buitengebied. Het plangebied is onderdeel van het woongebied (geel) zonder specifieke beleidsontwikkeling.

Beoordeling initiatief

Het bouwplan ligt nabij het sportpark aan de Buizerdweg en de groene zone in verbinding met het buitengebied. Het bouwplan beïnvloedt deze zone niet. Het bouwplan voegt zich in de wijkstructuur Vogelbuurt en in de lintbebouwing langs de Buizerdweg. Het plan is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar.

Conclusie:

Het plan voor een bouwplan voor het projectgebied Buizerdweg past in de Structuurvisie 2025.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

Gezond oud worden én gezond jong zijn

Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooien, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benut de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten biedt de gemeente voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen.

Het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (2017) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit wordt verder versterkt door de herontdekking van het platteland door mensen uit het westen, positieve migratiestroom en de banengroei. Waar nodig en mogelijk wil de

gemeente hierop regie nemen. Zorgpartners vragen naar aanleiding van het rapport Vraag en aanbod wonen en zorg Oude IJsselstreek (2020) ook aandacht voor beter passende woonvormen voor senioren in plaats van meer verpleeg- en verzorgingshuizen.

Beoordeling initiatief:

Het initiatief betreft de realisatie van een levensloopbestendige woning voor doorstroming van de oudste generatie van de familie initiatiefnemers. Het maatwerk plan voor de ouderen past daarom in de toekomstvisie van de gemeente.

Conclusie

Het initiatief past in de toekomstvisie van de gemeente.

3.4.3 Woonvisie 2018, gemeente Oude IJsselstreek

In de woonvisie 2018 heeft de gemeente haar visie ontwikkeld op de verandering in behoefte voor woningen, de woonwensen en de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarbij ook aandacht voor krimp van de bevolking en de veranderende wensen en eisen. De ambitie is dat de gemeente in 2030 energieneutraal is.

Senioren dienen te worden gefaciliteerd in hun zoektocht naar beter passende woonruimte wanneer de bestaande woning en tuin te groot worden of in aard niet passend zijn.

Ten aanzien van bestaande woningen gaat het ook om het toekomst-gereedmaken van de bestaande voorraad en voorkomen van waardeverlies door het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid.

Beoordeling initiatief

Het initiatief betreft de realisatie van een toekomstbestendige seniorenwoning voor de bestaande oudere bewoners. Tevens wordt de oude woning verbouwd en verduurzaamd ten behoeve van de jonge generatie.

Conclusie:

Het initiatief past in de woonvisie 2018 door de ontwikkeling van een aangepaste woonvorm voor senioren en verduurzaming bestaande woningvoorraad.

3.4.4 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Daarom is in regionaal verband vanuit de thematafel Wonen en Vastgoed de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' opgesteld en door alle Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. Op basis van deze notitie wordt onder voorwaarden ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen in de regio Achterhoek.

Nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in ieder geval worden getoetst aan de volgende drie voorwaarden/kwaliteitscriteria:

1. de behoefte is aangetoond;
2. voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
3. inbreiding gaat voor uitbreiding.

De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Beoordeling initiatief

Het bouwplan voor het projectgebied Buizerdweg voldoet aan de lokale behoefte van een levensloopbestendige woning voor de bestaande oudere generatie en betreft een inbreidingsplan van één woning in een betaalbare uitvoering. De huidige woning wordt toekomstbestendig verbouwd voor de volgende generatie familieleden.

Conclusie:

Het bouwplan past in de toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.

3.4.5 Regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft samen met de andere gemeenten in de regio, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland en de minister voor Volkshuisvesting en ruimtelijke Ordening, getekend voor de regionale woondeal.

Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgaven. Deze afspraken zijn ondertekend op 13 oktober 2022. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Aan deze aantallen zijn randvoorwaarden verbonden op het vlak van investeringen in bereikbaarheid, dekking van onrendabele toppen, ambtelijke capaciteit en stikstofruimte.

In deze woondeal worden afspraken gemaakt over de bouw van 8.390 woningen. De regio Achterhoek heeft voor de lange termijn een achterliggend geambieerd doel van 11.500 woningen. De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel zullen worden ontwikkeld middels adaptieve programmering en met vergelijkbare aandelen betaalbare woningen. Bij goede vordering van afspraken in deze deal en gebleken behoefte aan deze extra woningen in de regio zal het gesprek over het adaptieve deel gevoerd worden, onder meer tijdens de jaarlijkse gesprekken in het kader van monitoring.

In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave in tabel 1. Het gaat in de Achterhoek om de realisatie van in totaal 8.390 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

Tabel 1: Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid			Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop		
Aalten	750	934	219	50	251	520	140
Berkelland	875	1.220	291	39	400	730	256
Bronckhorst	1.000	1.150	305	45	310	660	306
Doetinchem	2.470	2.470	674	183	865	1.722	674
Oost Gelre	895	1.265	299	14	301	614	209
Oude IJsselstreek	1.500	2.250	452	75	484	1.011	452
Winterswijk	900	1.180	318	66	226	610	294
	8.390	10.469 125%	2.558 30%	472 6%	2.837 34%	5.867 70%	2.331 28%

Opgave woningbouw.

bron: regionale woondeal

Beoordeling initiatief

Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn tot 2030, 1500 nieuwe woningen voorzien. Deze te bouwen in een constructie met aandacht voor betaalbaarheid en maatwerk voor doelgroepen.

Het initiatief voor een levensloopbestendige woning past in de woondeal. Er wordt gebouwd voor eigen ouderen en in een aangepast programma.

Conclusie:

Het initiatief past in de woondeal.

3.4.6 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft haar woningbouwbeleid uitgewerkt op basis van de provinciale omgevingsverordening en de regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025. Het gemeentelijke beleid is vertaald in de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'.

Er zijn 5 typen woningbouwplannen te onderscheiden:

- Bouwen op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten';
- Bouwen op uitleglocaties aan de rand van de grote kernen ;
- Buitengebied: woningsplitsing;
- Buitengebied: functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's);
- Buitengebied: landgoederen.

Het onderhavige plangebied betreft een inbreidingslocatie. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kom-bestemmingsplannen), te weten:

- verdichting op een bestaand perceel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en);
- woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur;

- woningbouw op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die momenteel al bebouwing toestaat.

Het betreft hier het bouwen in een 'gat' van de bestaande stedenbouwkundige structuur en verdichting op een bestaand perceel met de bestemming 'wonen'.

De komende jaren is er binnen de gemeente behoefte aan circa 100 tot 150 nieuwbouw woningen per jaar. De meesten hiervan zijn bestemd voor starters en senioren. Voor de startersdoelgroep speelt vooral de betaalbaarheid van de woningen een belangrijke rol. Ook is er als gevolg van de vergrijzing behoefte aan meer levensloopbestendige woningen. De gemeente biedt graag ruimte aan woningbouwplannen waarin deze woningtypen gebouwd worden.

Beoordeling initiatief:

De bouwplannen voor het onderhavige plangebied zijn voor een inbreidingslocatie in het stedenbouwkundige lint van woningen ('gat in de structuur') en in verdichting op een bestaand perceel. Het plan is levensloopbestendig ten aanzien van aard en inrichting. De woning past in de behoefte van 100-150 nieuwbouw woningen per jaar voor de gemeente Oude-IJsselstreek.

Conclusie:

Het bouwplan voor projectgebied Buizerdweg past in het gemeentelijke woningbouwbeleid en het programma voor levensloopbestendige woningen.

3.4.7 Visie wonen en zorg 55+

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

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

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

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

Beoordeling initiatief:

Het initiatief betreft een vervangende geschikte woning voor de oude generatie van de familie initiatiefnemers die daarmee zo lang als mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Conclusie:

Het initiatief past in het beleid visie wonen en zorg 55+.

3.4.8 Visie op landschap, natuur en groene kernen

Met de Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen geeft de gemeente richting aan de gewenste en noodzakelijke ontwikkeling van de groene (landschaps)structuren in zowel het buitengebied als in de kernen. Het behouden van de bestaande basiskwaliteiten van landschap en groen staan daarbij voorop. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen binnen de gemeente voor de toekomst versterkt kunnen worden, in samenhang met de ontwikkelingen die in de komende jaren op dit landschap afkomen. De visie gaat ook in op de gewenste vergroening in de kernen en de wijze waarop groen een rol kan spelen in het vergroten van de leefbaarheid.

Op het voorliggende projectgebied blijft een waardevolle boom (beverboom) behouden alsmede de hagen rond het perceel. Verder worden de tuinen verder vergroend en aangevuld met tuinbeplanting van hagen, vruchtbomen, groene daken en ander siergroen in nader ontwerp.

Beoordeling initiatief:

Het bouwplan voor het onderhavige projectgebied wordt met zorg ingepast op het bestaande tuinperceel met behoud van de waardevolle beplanting van hagen en een beeldbepalende boom. De tuinen worden verder groen ingevuld in nader ontwerp en op basis van het opgestelde vergroeningsplan.

De plannen belemmeren of beïnvloeden geen groene wijkstructuren.

Conclusie:

Het bouwplan past in de visie op landschap, natuur en groene kernen.

3.4.9 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022-2026

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit verhoogt het risico op wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress in dorpen, steden en in het landelijk gebied. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen.

In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen als mijlpaal bepaald dat in 2050 sprake moet zijn van een klimaatbestendige inrichting van de omgeving. Hierin hebben overheden, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

"De klimaatatlas" helpt bij het bepalen hoe we klimaatbestendig kunnen worden.

Waar kan Oude IJsselstreek droogte, wateroverlast en hittestress verwachten in 2050? Om goed voorbereid te zijn op toekomstige weersextremen hebben gemeente Oude IJsselstreek en waterschap Rijn en IJssel de klimaatatlas samengesteld. Deze atlas brengt de verwachte klimaateffecten voor 2050 op het gebied van wateroverlast, overstroming, droogte en hitte in kaart. Op basis hiervan gaat de gemeente samen met inwoners, bedrijven en andere betrokkenen aan de slag om er voor te zorgen dat Oude IJsselstreek in de toekomst voorbereid is op deze weersextremen.

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

- Wateroverlast. Gelet op de ligging op de hogere delen van de oeverwal van de Oude IJssel is er slechts een kleine kans op wateroverlast;
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie. Het projectgebied wordt met een vergroeningsplan verder vergroend;
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De ligging op de hogere oeverwal voorkomt een grote kans op overstroming.

De toetsing en getroffen maatregelen worden beschreven onder paragraaf 4.4.

Conclusie

Het initiatief kent, mede gelet op de hogere ligging op de oeverwal van de Oude IJssel en het uit te voeren vergroeningsplan geen of beperkte risico's ten aanzien van klimaatverandering.

3.4.10 Welstandsnota

Het welstandstoezicht is een belangrijk instrument voor de gemeente in de zorg voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Om het welstandsbeleid voor burgers meer inzichtelijk en transparant te maken wordt het welstandsbeleid uitgevoerd aan de hand van een welstandsnota. In de nota worden algemene criteria aangegeven waar bouwwerken aan behoren te voldoen en wordt beschreven op welke wijze de procedure voor welstandsadvisering verloopt. Voor uiteenlopende gebieden zijn specifieke criteria vastgesteld. Per gebied is een welstandsbeleid op maat uitgewerkt.

Omdat de welstandsnota van de gemeente al weer dateert van 2007 is in 2010 een begin gemaakt met een evaluatie van de nota. Praktijkervaringen, wijzigingen in landelijke regelgeving en gewijzigde inzichten hebben er toe geleid, dat de nota op diverse punten is aangepast. Door de hele nota heen is dit gepaard gegaan met administratieve aanpassingen. In hoofdlijn gaat de aanpassing van de nota om:

- wijzigingen als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo)
- aanpassing van het proces van kwaliteitsborging en
- uitbreiding van de bijzondere thema's binnen het deelgebied buitengebied.

Met de aanpassingen van de nota beschikt de gemeente Oude IJsselstreek weer over een stevig fundament voor een transparant en opener welstandstoezicht.

Beoordeling initiatief:

Het bouwplan voor het onderhavige projectgebied wordt uitgewerkt op basis van de actuele welstandseisen en getoetst door 'Het Gelders Genootschap'.

Het ontwerp heeft al een positief advies en wordt technisch uitgewerkt ten behoeve van een omgevingsvergunning.

Conclusie:

Het bouwplan wordt uitgewerkt en vergund op basis van de welstandseisen.

4. Omgevingsaspecten



4.1 Bodem:

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderzoek

Het onderhavige projectgebied is door buro Lycens onderzocht. Het onderzoek is gestoeld op de Wet bodembescherming en onderzocht is of de bouwlocatie risico's vormt ten aanzien van bodem en grondwater voor de toekomstige situatie met bewoning. Het rapport met nummer 2023-0061 d.d. 15 maart 2023 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Chemisch-analytisch zijn in de grond enkel licht verhoogde gehalten gemeten aan cadmium en PAL. De gemeten gehalten overschrijden de bijbehorende achtergrondwaarden, maar geen interventiewaarden in het kader van de Wet bodembescherming. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan het gebruik van de locatie door de jaren heen.

In het grondwater is barium in een licht verhoogde mate gemeten. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde. De interventiewaarde wordt geenszins benaderd. Vermoedelijk is er van nature een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig in deze omgeving, zie bijlage rapport en conclusie.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek bestaat ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmering ten aanzien van de bouwactiviteit.

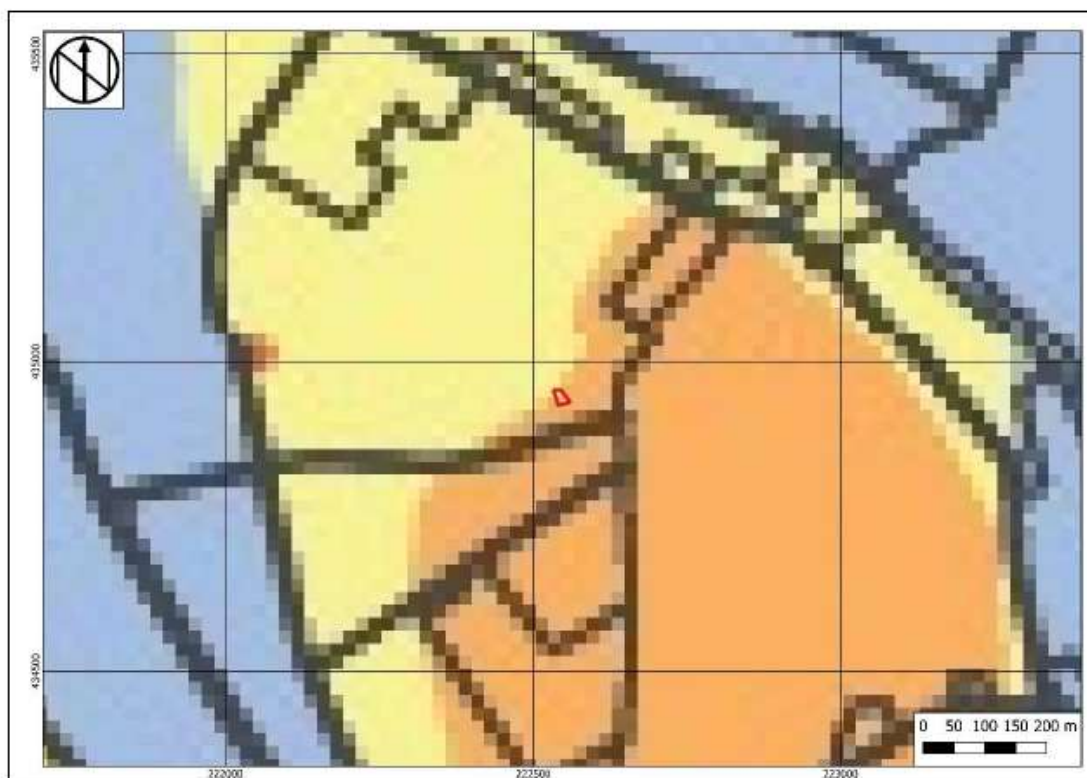
Conclusie

Er zijn geen bodemkundige belemmeringen voor het projectgebied aan de Buizerdweg 26.

4.2 Archeologie & Cultuurhistorie:



De gemeente Oude IJsselstreek voert een actief beleid ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie. Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad de archeologische waardenkaart, cultuurhistorische waardenkaart en de erfgoedverordening vastgesteld. Ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan de waardenkaarten.



Beleidsadvieskaart Oude IJsselstreek, fragment Ulft eo

Bron: gemeente Oude IJsselstreek

Op de

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Oude IJsselstreek ligt het plangebied net in een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Conform het gemeentelijk beleid geldt er een onderzoekspllicht voor ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm-mv.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Daarnaast dient ook de verantwoordelijk beleidsambtenaar van de gemeente Oude IJsselstreek c.q. van de Omgevingsdienst Achterhoek hiervan direct in kennis te worden gesteld.

Onderzoek

De ingraving voor het bouwplan is kleiner dan 250m². Dan hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Rond het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het bouwplan schaadt dus ook geen monumenten.

Het projectgebied ligt niet in een cultuurhistorisch beschermde zone en kent zelf ook geen cultuurhistorische waarde.

Conclusie:

De initiatieven voor het projectgebied passen in de woonomgeving. Er zijn geen belemmeringen voor de initiatieven ten aanzien van monumenten, cultuurhistorie en archeologische waarden.

4.3 Flora en Fauna:



Algemeen

De Wet natuurbescherming neemt per januari 2020 de Europese regelgeving als uitgangspunt.

Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de leefomgeving.

Toetsing

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Binnen de stedelijke omgeving moet vooral aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en kunnen jaarrond beschermd zijn. Daarnaast zijn alle vogels beschermd tijdens de broedperiode (vanaf de bouw van hun nest tot dat de jongen hun nest verlaten hebben) en mogen zij niet verstoord worden, tenzij dit niet van wezenlijke invloed is.

Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing van de verbodsbepalingen worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

De kap van de bomen en/of houtopstanden zal geregeld worden binnen de toetsingskaders van de aan te vragen omgevingsvergunning.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied is middels een quickscan beoordeeld door bureau Lycens. Onderzocht is of het bouwplan invloed heeft op soorten flora en fauna of gebieden bedreigd.

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, Nationaal landschap, natte natuur, Ganzenrustgebied, Weidevogelgebied of Natura 2000-gebied. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Vanuit ecologisch oogpunt hoeft er geen stikstofberekening te worden uitgevoerd.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten. Deze zijn ook niet aangetroffen. Wel is het onderzoeksgebied in beginsel een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Mogelijk komen

algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor binnen het onderzoeksgebied. Deze soorten staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen. Er hoeft dan ook geen ontheffing voor de uitvoering van voorgenomen activiteiten te worden aangevraagd. Aanbevolen wordt om buiten de kwetsbare periode (augustus-oktober) van de soorten aan het werk te gaan en één richting op te werken zodat de eventueel aanwezige dieren kunnen vluchten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het onderzoeksgebied tijdelijk aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Het rapport van bureau Lycens met nummer 2023-0061 d.d. 29 maart 2023 is als bijlage toegevoegd.

Conclusie

Er worden geen ecologische waarden aangetast en er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van flora en fauna.

Stikstofdepositie:

De actuele drempelwaarde voor stikstofdepositie is 0,00 mol per hectare per jaar, dit voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

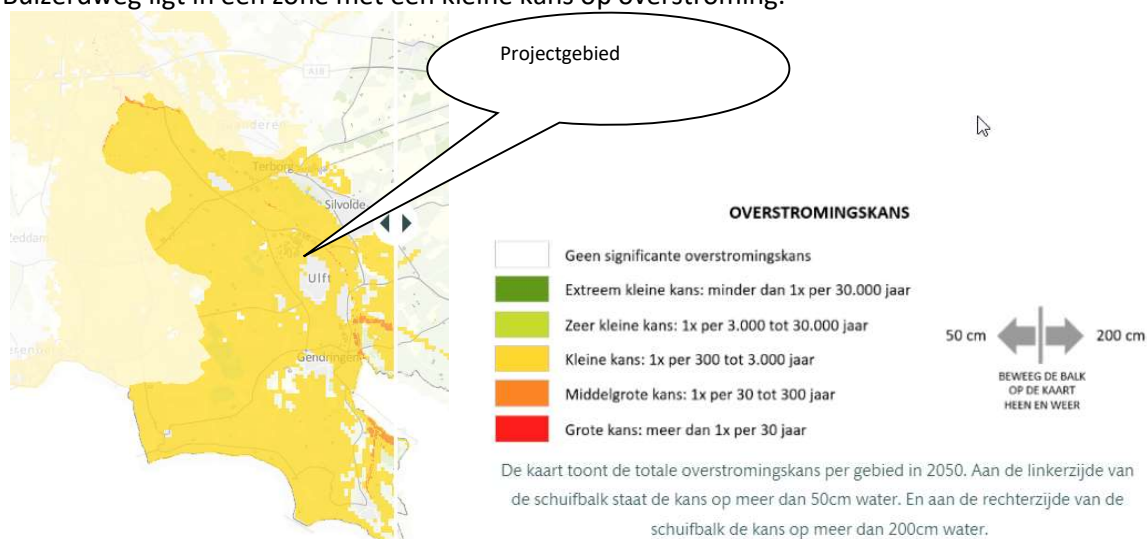
Voor een projectgebied met de bouw van 1 woning is in referentie aan andere (grotere) projecten binnen de gemeente (Nieuwbouw zorgcentrum Bettekamp, rapportnummer 3632.01 d.d. 03 03 2023) en vergelijkbare afstand tot Natura 2000 gebieden, geen overschrijding van de drempelwaarde mogelijk, dit zowel ten aanzien van de bouw- als de gebruiksfase.

Conclusie

De bouw van een (1) woning kan geen overschrijding geven van de drempelwaarde stikstofdepositie.

4.4 Klimaatadaptatie:

Op basis van actualisatie 8 van de provinciale Omgevingsverordening wordt als instructie gegeven de maatregelen die worden getroffen ten aanzien van de risico's van klimaatverandering. Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering. Het projectgebied Buizerdweg ligt in een zone met een kleine kans op overstroming.



Klimaatatlas Oude IJsselstreek, fragment Uift eo

Bron: Klimaatatlas

- Wateroverlast. Gelet op de ligging op de oeverwal van de Oude IJssel is er nihil kans op wateroverlast.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. Gelet op de ligging op de hogere oeverwal is er slechts een geringe kans op overstroming.

In het onderhavige plan zijn/worden de volgende maatregelen getroffen:

Bouwmaatregelen:

De woning(en) worden voorzien van een optimale isolatie ten behoeve van energiebesparing alsmede verhoging van het woongenot ter voorkoming van overlast bij perioden van hitte en koude. Tevens worden hierbij passende ventilatietechnieken toegepast (uit te werken in het bouwplan en vergunningtraject). De woningen worden "All Electric" (dus gasloos) gerealiseerd en voorzien van warmtepomp en zonnepanelen. De tuinen en daken worden vergroend middels een vergroeningsplan.

Conclusie

Bij het initiatief worden passende maatregelen getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen.

4.5 Geluid:

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, *met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt*, een geluidszone en onderzoeksplicht. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaai berekend worden.



Wegverkeer

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem – Zevenaar heeft een zone van 100 meter.

Industrielawaai/bedrijfszonering

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).

Onderzoek

Het plangebied ligt in een woonwijk met een 30km verkeersregiem. Een geluidsonderzoek is dan niet nodig. Door het ontbreken van bedrijfsactiviteiten en andere geluidsbronnen in de verre omgeving is er sprake van een goed woon- en leefklimaat conform de gehele woonwijk (zie ook industrielawaai/bedrijfszonering).

De spoorlijn Arnhem – Zevenaar ligt ten noorden van de Oude IJssel en Terborg op meer dan 5 km. Railverkeerslawaai vormt geen belemmering.

Het onderhavige bouwplan voor het plangebied ligt in een woonwijk en op de rand van industrie en bedrijven. De meest nabijge bedrijven liggen op bedrijventerrein De Rieze op ca. 70m. en betreffen een hoveniersbedrijf en een automaterialenwinkel. Naast het projectgebied is een handel in koffieproducten gevestigd. Deze bedrijven hebben geen zonering ten aanzien van het aspect geluid groter dan 15m.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen voor het projectgebied ten aanzien van de Wet geluidhinder.

4.6 Luchtkwaliteit:

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bij woningbouwlocaties geldt een ondergrens van 500 tot 1000 woningen.

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,6
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool 2021

Een klein bouwplan zoals het onderhavige draagt niet bij aan een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit.

Geur bedrijventerrein

In dit geval is sprake van een ontwikkeling in de omgeving van industriële bedrijven, die naar verwachting niet tot nauwelijks geurhinder opleveren. Voor de meest omliggende bedrijven gelden richtafstanden van 0, 10, 30 of 50 meter. Het bedrijventerrein ligt al op ca. 50 meter afstand van de woning. De ontwikkeling vindt dus plaats buiten de voor die bedrijven geldende richtafstanden voor geur. Voor de bedrijven op het bedrijventerrein die wel veel geur uitstoten, zoals De Bolanden 5 in

Ulf (met een richtafstand van 200 meter), geldt dat deze ruim aan de richtafstand voldoen (namelijk ca. 306 meter). Verder onderzoek naar geurhinder is daarom niet nodig.

Er is daarnaast sprake van diverse woningen die dicht bij het bedrijventerrein zijn gelegen dan de te realiseren woningen. De bestaande woningen zijn op het gebied van geur eerder belemmerend voor de bedrijven op het bedrijventerrein. In de buurt zijn geen veehouderijen gelegen.

Conclusie

Het bouwplan voor het projectgebied kan worden beschouwd als een nibm-project en geur als gevolg van het bedrijventerrein is niet belemmerend. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan achterwege blijven.

4.7 Bedrijven en milieuzonering:

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij 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.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal 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 indicatieve richtafstand. 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 plan mogelijk is.

In het voorliggende geval betekent dit dat moet worden beoordeeld of de omliggende bedrijven hinder ondervinden van het onderhavige bouwplan.

Onderzoek

De meest nabije bedrijven zijn het voornoemde hoveniersbedrijf en de automaterialenwinkel op industrieterrein de Rieze ten noorden van het plangebied en naast het projectgebied een 'aanhuis' handel in koffieproducten. De bedrijven op het industrieterrein (categorie 2) liggen op meer dan 70m afstand en hebben zelf geen hindercirkel groter dan 50m. De handel in koffieproducten heeft geen hindercirkel.

Op het industrieterrein zijn ook bedrijven met een hogere bedrijfscategorie gevestigd dan de schil met bedrijven grenzend aan het projectgebied met categorie 2. Deze bedrijven met categorie 3.2

liggen echter allen op grotere afstand dan de richtafstand van 100m. voor geur en geluid. Andere woningen in de straat liggen op een vergelijkbare afstand tot het bedrijventerrein. Het bedrijf met de grootste richtafstand (200m) is Machine en Apparatenfabriek op De Bolanden 1 met milieucategorie 4.1. Dit bedrijf ligt op 240m en vormt geen belemmering.

Er liggen derhalve geen bedrijven nabij het projectgebied met een belemmerende hindercirkel.

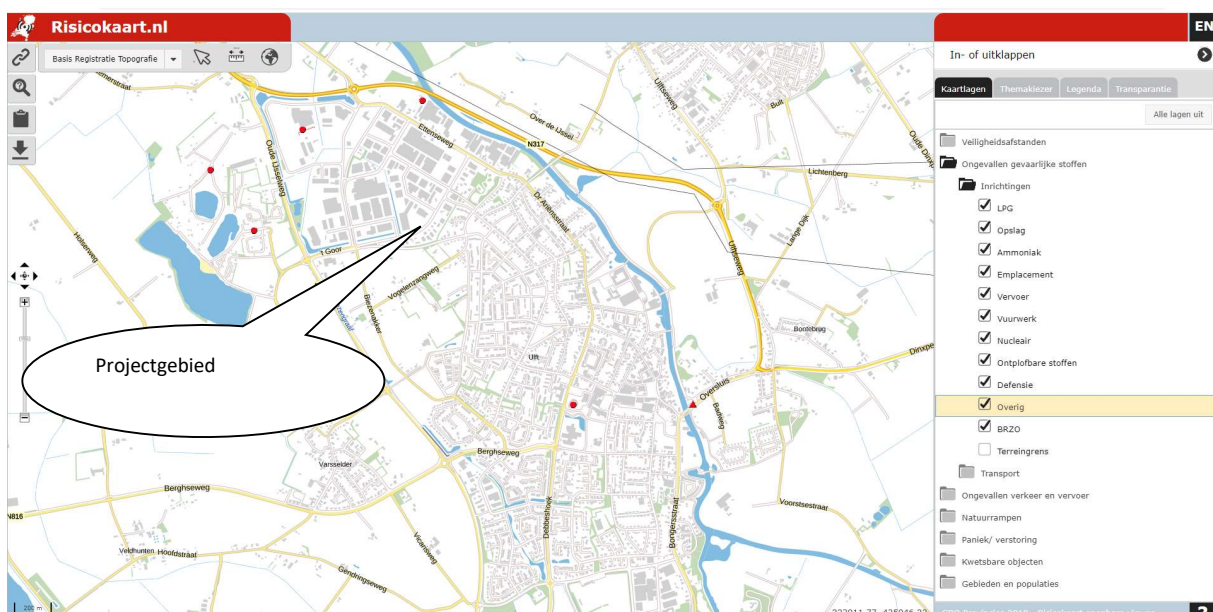
Conclusie

Het initiatief voor het projectgebied Buizerdweg vormt geen bron van hinder voor omliggende bedrijven en woningen.

4.8 Externe veiligheid:

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.



Onderzoek

De meest nabije risico-objecten (Bevi) liggen op recreatiepark Slotermeer ten westen van het projectgebied en op het industrieterrein de Rieze ten noorden van het projectgebied. De afstanden zijn meer dan 500m. Er zijn dan geen stationaire of mobiele bronnen nabij en derhalve is er geen belemmering ten aanzien van de externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.9 Water:

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Rijksbeleid:

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden. Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig

rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid:

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterschap en gemeente:

De gemeente Oude IJsselstreek en het Waterschap Rijn en IJssel hebben een gemeentelijk waterplan opgesteld. In dit waterplan wordt een integrale visie gegeven op water in Oude IJsselstreek. Deze visie geeft een doorkijk naar de middellange termijn (circa 10 jaar) en de lange termijn (2030). Aan de visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de korte termijn (5 jaar). Het waterplan biedt handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, voor de afstemming met rioolbeheer en geeft zo inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam watersysteem binnen de gemeente. Er wordt gestreefd naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem en waterketen. Naast het gemeentelijk waterplan geldt ook het gemeentelijke rioleringsplan. In het rioleringsplan wordt de ambitie uitgesproken dat bij nieuwbouw de gemeente Oude IJsselstreek wil verplichten om vuilwater en hemelwater gescheiden aan te bieden.

Toetsing standaardwaterparagraaf:

Het waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde "standaardwaterparagraaf" samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

Beschrijving watersysteem:

Het plangebied ligt ten westen van de Oude IJssel in de woonwijk Vogelbuurt in Uift op de zandige hogere delen van de oeverwal van de Oude IJssel (14.50 + NAP) op het zogenaamde "Oost-Nederlandse Plateau" De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting de Oude IJssel in oostelijke richting.

Bodemsituatie

Het bodemprofiel betreft Kalkloze zandgrond. Het gebied heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1-2 m..

De bestaande bovengrond van het plangebied leent zich in beginsel voor infiltratie.

Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde "k-waarde" voor de doorlatendheid wordt op basis van de plankarakteristiek en ligging op de zandige oeverwal niet nodig geacht.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 1 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui T10+105 een bergingscapaciteit van 40mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

Relevante waterthema's:

De watertoetstabel (versie augustus 2017) met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
		Nee	1

	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?		
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Onderzoek

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheiden de waterschappen voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet via de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein in lagere delen van de tuin.

Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10". Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 35,7 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T10)+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: Projectgebied Buizerdweg

- Bebouwde en verharde oppervlakte, totaal ca. 100 m²;
- Bui 10 (T10+105), 40mm per m²;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> opp. tuinen 1000m².

Opties berging hemelwater:

- Buffering in terreinlaagte.

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 4 m³ (40 ltr x 100 m²).

Het terrein en de buffercapaciteit in de fundatie oprit/parkeerplaats en in de tuin is voldoende groot voor de opvang van elke denkbare regenbui.

Op deze wijze wordt het hemelwater indirect in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapsloot. Dit zal worden geborgd in het uit te werken infiltratieplan. Ook bui T100 kan in het plangebied worden geborgen zonder overlast en schade. De terreinverharding zal bovengronds afwateren op de tuin.

Op de riolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten.

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente. Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlogende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen. Er is op passende wijze invulling gegeven aan de bodemsanering zonder infiltratie van water en voorkoming van overlast naar de omgeving.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied zal op eigen terrein in een tuinlaagte worden opgevangen zonder rechtstreekse lozing op de openbare ruimte, riool of een waterschapsloot. Het plan voldoet dan aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

4.10 Parkeren en verkeer:

Bij ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de verkeersgeneratie en het parkeren. Er moet onderbouwd worden of het aantal verkeersstromen niet onaanvaardbaar gaat toenemen en er moet gekeken worden naar voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij dient voldaan te worden aan het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan en de CROW publicatie 182.

Onderzoek:

Er is sprake van beperkte extra verkeersbewegingen die nihil gevolg hebben voor de verkeerssituatie in de woonwijk. De Buizerdweg is een smalle voormalige plattelandsweg en nu liggend binnen de bebouwde kom met normaal gemengd verkeer. Het parkeren zal volledig op eigenterrein plaatvinden. Op eigen terrein is ruimte voor de volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) en CROW publicatie 182 vereiste, 2 parkeerplaatsen per woning. Hier wordt aan voldaan. De woningen aan de Buizerdweg hebben allen parkeervoorzieningen op eigen terrein. Er kan verder voldoende ruim op straat worden geparkeerd.



Behalve opritten en eigen parkeerplekken ook voldoende parkeerruimte op straat

bron: Google streetview

Conclusie:

De ontwikkeling past in het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid.

4.11 Kabels en leidingen:

Alle benodigde nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de Buizerdweg. In de kavel liggen geen leidingen. Onderdeel van de bouw en de omgevingsvergunning is een KLIC-melding. De woning worden aangesloten op de nutsvoorzieningen in de Buizerdweg.

Conclusie:

Het bestaande leidingennet vormt geen belemmering voor de woning en de aanwezigheid van nutsvoorzieningen in de straat is geborgd.

4.12 Milieueffectrapportage:

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. *Een m.e.r.-plicht:* voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
 - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
 - het plan kaders stelt voor activiteiten in het besluitgebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
 - of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
 - b. M.e.r. is verplicht bij een project:
 - als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
 - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
 - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.

3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
- voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).
4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
- voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

Onderzoek

Een projectgebied met een bouwplan voor 1 wooneenheid op een bestaande woonlocatie komt niet voor op de C- of D-lijst en er geldt dan geen M.E.R. plicht of (vormvrije) M.E.R. beoordelingsplicht. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is met de bouw van 1 woning geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook is er geen sprake van een milieubelang. Het bouwplan voegt zich met een goed verkavelingsplan in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwde omgeving. Er worden geen milieuaspecten bedreigt, zie ook bijlage quickscan flora en fauna.

Conclusie

Het initiatief voor een bouwplan Buizerdweg 26 is niet M.E.R. plichtig.

5. Uitvoerbaarheid van het plan

5.1 Economische uitvoerbaarheid:

De ontwikkeling van het bouwplan voor het projectgebied Buizerdweg is een particulier initiatief. De initiatiefnemers nemen dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor hun rekening. De initiatiefnemers zijn leges-plichtig.

Voor de gemeente Oude IJsselstreek zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit plan geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvragers. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden afgesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Het initiatief wordt ingepast in de woonomgeving met een omgevingsvergunning middels een uitgebreide Wabo-procedure, afwijkingsprocedure met projectbesluit. Dit kan met een goede ruimtelijke onderbouwing en passend in een goede ruimtelijke ordening. Direct belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op de plannen in te dienen.

Initiatiefnemers hebben de directe omgeving van het project geïnformeerd. Buren kennen de huidige bewoners al decennia als goede buren en begrijpen de wens en noodzaak voor nieuwbouw van een levensloopbestendige woning.

Het afwijkingsbesluit en de omgevingsvergunning worden voor 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen hun zienswijze hierop geven. Hierna neemt het college van burgemeester en wethouders een beslissing op de aanvraag.

Het ontwerp besluit d.d. 31 oktober 2023 heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit kan nu vastgesteld worden.

Conclusie:

Het plan is gereed voor vaststelling en uitvoering.

6. Conclusie



Samenvatting:

Het initiatief betreft de bouw van een levensloopbestendige woning aan de Buizerdweg 26 in Ulft. Het bouwplan voegt zich in de stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing aan de Buizerdweg en vindt plaats op een inbreidingslocatie in een 'gat' in de structuur.

Het initiatief voldoet aan Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid van maatwerk projecten voor levensloopbestendige woningen voor senioren.

Het bouwplan belemmert geen omgevingsaspecten zoals milieutechnische eisen voor bodem, lucht, flora en fauna en geluid en schaadt geen archeologische en cultuurhistorische waarden. Het bouwplan is ontworpen met aandacht voor klimaatadaptieve voorzieningen en wordt ingepast met een vergroeningsplan.

Het initiatief is economisch en maatschappelijk uitvoerbaar, belemmert geen belangen van derden. Het bouwplan is bedoeld voor de oudere generatie van de familie van de initiatiefnemers.

Conclusie:

Het initiatief voor een levensloopbestendige woning aan de Buizerdweg 26 in Ulft voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.



Rijksweg 25
7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl