



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Lenteleven, Gendringen

Motivering TAM-omgevingsplan
Gemeente Oude IJsselstreek
PlanID: NL.IMRO.1509.OP000007-VA01





sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Huidig planologisch kader	5
1.4	Participatie voorbereidingsfase	8
1.5	Leeswijzer	9
2	Beschrijving van het project	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	14
3	Beleid	27
3.1	Rijksbeleid en instructieregels rijk	27
3.2	Provinciaal beleid en instructieregels provincie	30
3.3	Regionaal beleid	33
3.4	Gemeentelijk beleid	35
4	Omgevingsaspecten	41
4.1	Milieueffectrapportage	41
4.2	Bodem	43
4.3	Milieubelastende activiteiten	49
4.4	Geluid	51
4.5	Luchtkwaliteit	57
4.6	Geur	59
4.7	Kabels en leidingen	61
4.8	Omgevingsveiligheid	61
4.9	Gezondheid	63
4.10	Water	65
4.11	Klimaatadaptatie	69
4.12	Duurzaamheid	76
4.13	Natuur	76
4.14	Archeologie	81
4.15	Cultuurhistorie	84
4.16	Mobiliteit en parkeren	85
4.17	Omgevingskwaliteit	88
4.18	Ontploffbare oorlogsresten	88

5	Juridische planopzet	90
5.2	Hoofdstuk 1 inleidende bepalingen	90
5.3	Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies	91
5.4	Hoofdstuk 3 Algemene regels over functieregels	93
5.5	Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten	93
5.6	Hoofdstuk 5 Aanleg activiteiten	93
5.7	Hoofdstuk 6 Financiële bepalingen, kostenverhaalsregels	93
5.8	Hoofdstuk 7 Overgangsregels	115
6	Uitvoerbaarheid van het plan	116
6.1	Economische uitvoerbaarheid	116
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	116

Bijlagen

Bijlage 1:	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2:	M.e.r.-beoordeling
Bijlage 3:	Historisch vooronderzoek bodemkwaliteit
Bijlage 4:	Infrastructureel onderzoek
Bijlage 5:	Asbestonderzoek
Bijlage 6:	Advies milieuzonering
Bijlage 7:	Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer
Bijlage 8:	Advies luchtkwaliteit
Bijlage 9:	Advies geur
Bijlage 10:	Advies externe veiligheid
Bijlage 11:	Watertoets
Bijlage 12:	Quick scan natuur
Bijlage 13:	Nader soortenonderzoek
Bijlage 14:	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 15:	Archeologisch vooronderzoek
Bijlage 16:	Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 17:	Advies commissie erfgoed
Bijlage 18:	Verkeersonderzoek
Bijlage 19:	Ontpofbare oorlogsresten
Bijlage 20:	Deelgebieden
Bijlage 21:	Verwervingskaart
Bijlage 22:	Grondgebruikskaart
Bijlage 23:	Eigendommenkaart
Bijlage 24:	Verkavelingskaart met woningcategorieën
Bijlage 25:	Grondprijisadvies
Bijlage 26:	Taxatierapport inbrengwaarden
Bijlage 27:	SSK-raming
Bijlage 28:	Invulling plankostenscan
Bijlage 29:	Bruto-kostenverhaalsbijdrage per kavel
Bijlage 30:	Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Oude IJsselstreek is behoefte aan een flink aantal nieuwe woningen. Daarom heeft de gemeente in het raadsbesluit van 22 april 2021 vijf uitleglocaties aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie voor de periode tot 2030. Deze locaties zijn verspreid over de grootste kernen, met een totale capaciteit van 1.400 tot 1.600 woningen.

Eén van die vijf uitleglocaties betreft Lenteleven in Gendringen. Dit is een gebied met een oppervlakte van circa 13 hectare, wat momenteel voornamelijk uit agrarische gronden bestaat. De wens is om hier maximaal 247 woningen te realiseren in een groene omgeving. Het beoogde woonprogramma is divers, met passende woonmilieus en woningtypes voor verschillende doelgroepen, met de nadruk op betaalbare woningen. In de onderzoeken is uitgegaan van 226, ondanks dat maximaal 247 woningen zijn toegestaan. Het stedenbouwkundig plan dat als onderlegger heeft gediend beslaat 226 woningen. In verband met meet flexibiliteit is worden er iets meer woningen toegestaan. De eventuele extra woningen zullen leiden tot een verschuiving in de prijscategorieën waardoor de verkeersgeneratie en de parkeerplekken hetzelfde blijven ook de bouwvolumes zijn niet veranderd. De onderzoeken zijn daarom bruikbaar als onderbouwing van dit plan.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders, zoals die ter plaatse geldt op grond van het tijdelijk omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied ligt ten noordwesten van de kern Gendringen, ten zuiden van de kern Uft. De locatie heeft in de huidige situatie een agrarisch karakter en heeft een oppervlakte van circa 13 hectare. Binnen de contouren van de ontwikkellocatie liggen drie locaties met bestaande woonboerderijen en een volkstuintencomplex, waarvan het uitgangspunt is dat deze geen onderdeel zullen uitmaken van het besluitgebied en behouden blijven. De navolgende afbeeldingen laten respectievelijk de globale ligging van de locatie ten opzichte van de nabijgelegen kernen en de globale begrenzing van het besluitgebied goed zien.



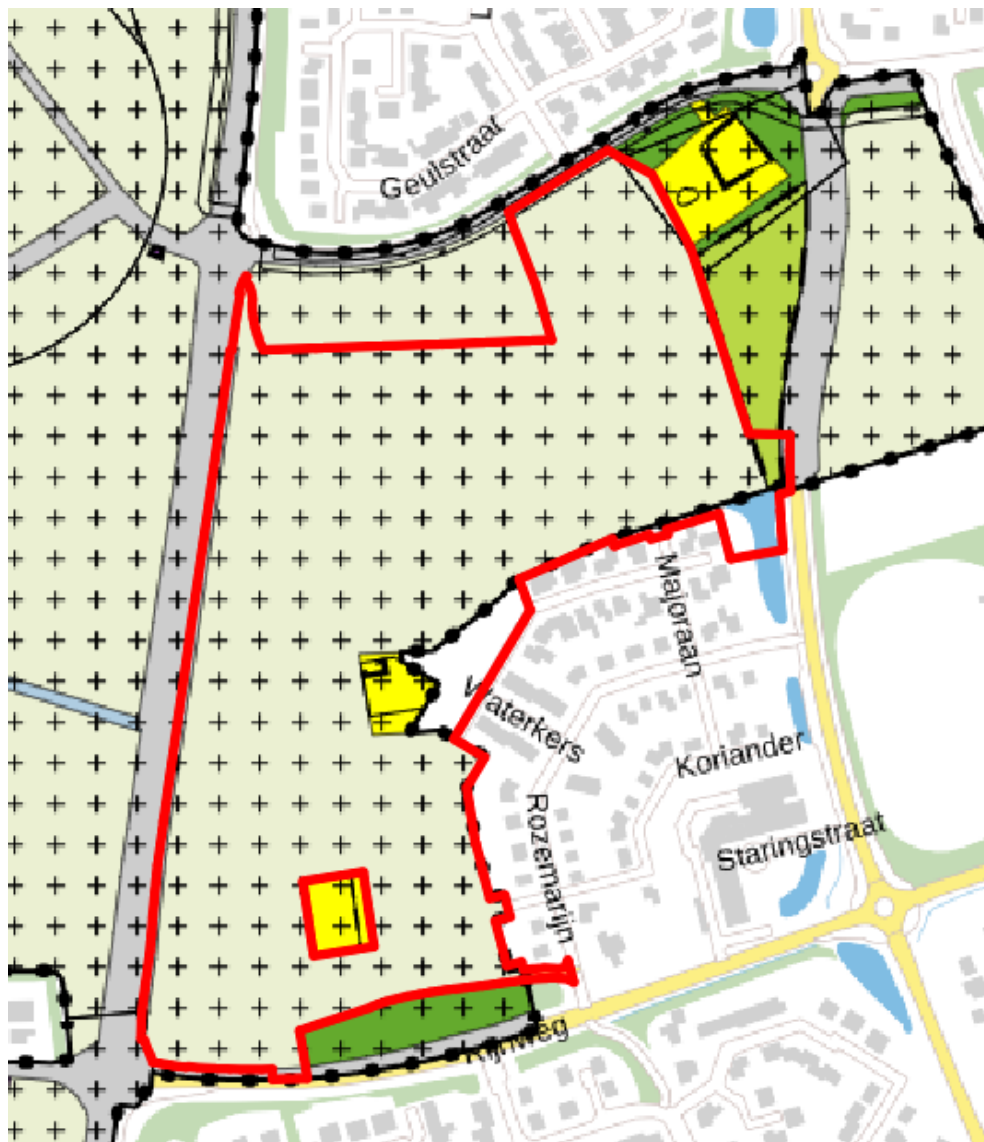
Figuur 1.1 Globale ligging van het besluitgebied (bron: SAB, locatiepaspoort).



Figuur 1.2 Globale begrenzing van het besluitgebied (bron: SAB).

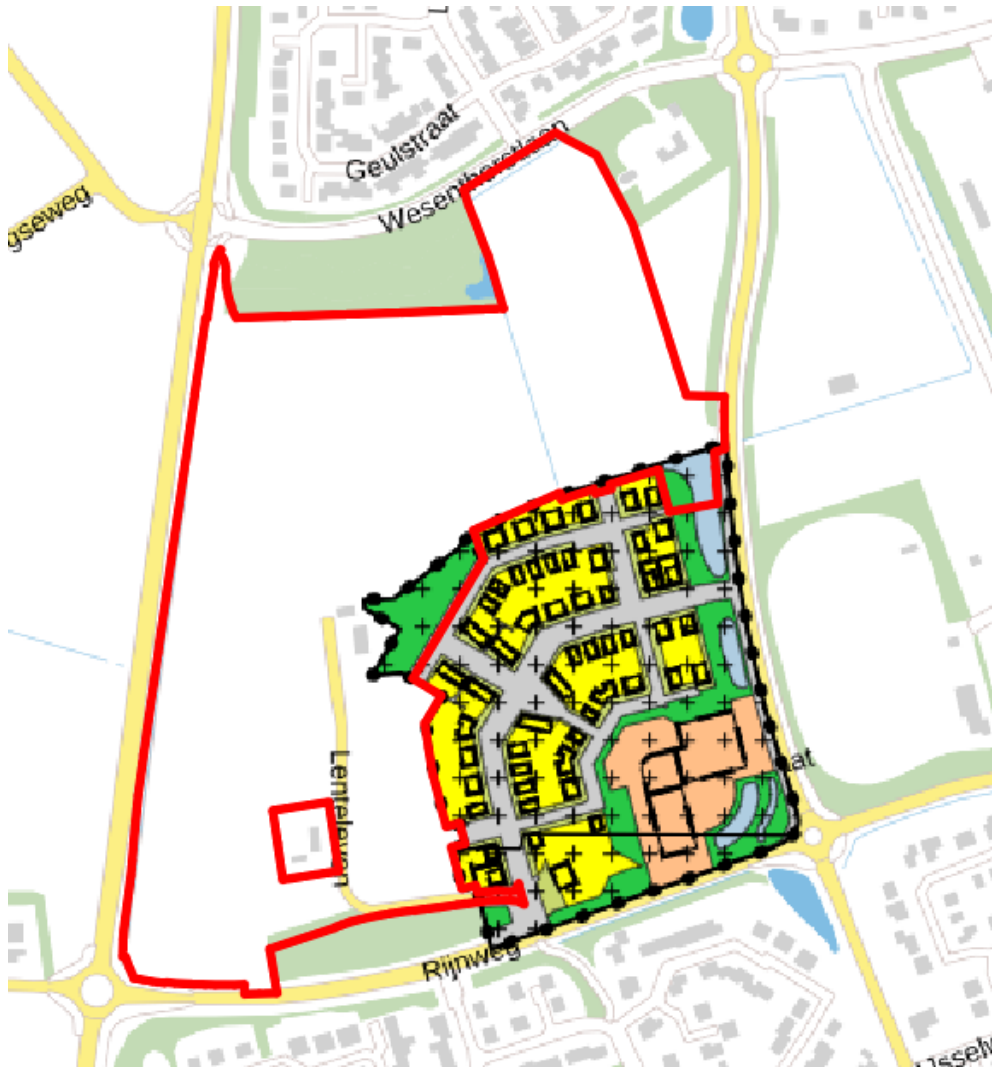
1.3 Huidig planologisch kader

In het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege zijn de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Oude IJsselstreek opgenomen. In het besluitgebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" vigerend, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 juni 2017. Binnen dit bestemmingsplan is aan voorliggend besluitgebied voornamelijk de bestemming 'Agrarisch' toegekend en voor een klein deel ook de bestemming 'Recreatie – Volkstuin'. Daarnaast kent het besluitgebied grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en voor een klein deel 'Waarde – Archeologie 1'. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" opgenomen voor het besluitgebied.



Figuur 1.3 Verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017", met plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Daarnaast valt een klein deel van het besluitgebied binnen het bestemmingsplan "Lenteleven Gendringen 2014", welke is vastgesteld op 5 maart 2015. Binnen dit plan zijn aan de locatie de bestemmingen 'Water' en 'Groen' toegekend. Verder kent het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting II'. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Lenteleven Gendringen 2014" opgenomen voor het besluitgebied.



Figuur 1.4 Verbeelding bestemmingsplan "Lenteleven Gendringen 2014", met plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Strijdigheid met het vigerend juridisch-planologisch kader

De bouw en het gebruik van woningen is niet toegestaan op basis van de opgenomen regels in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek. In het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" is ter plaatse van de agrarische bestemming wonen slechts toegestaan in de vorm van een bedrijfs- of plattelandswoning.

Ter plaatse van het besluitgebied gelden tevens de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende plan maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Bkl. De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing voor een woningbouwplan. Deze regels staan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

De ontwikkeling past derhalve niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld.

1.4 Participatie voorbereidingsfase

Rondom het opstellen van het locatiepaspoort is twee keer een proces van participatie doorlopen. Allereerst één-op-één gesprekken met eigenaren in het gebied, daarna klankbordgroepen met omwonenden en afsluitend telkens een inloopavond. Voor het stedenbouwkundigplan Lenteleven geldt hetzelfde proces (start 2023 tot en met zomer 2024). Ook hiervoor zijn individueel gesprekken gevoerd met eigenaren in het gebied, zijn er klankbordgroepen voor omwonenden georganiseerd en is het stedenbouwkundigplan drie keer gepresenteerd op een informatieavond (tweemaal in concept en één keer definitief).

Op 13 september 2022 vond de eerste participatiebijeenkomst plaats. Tijdens deze bijeenkomst is de invulling van het gebied besproken. Er waren circa 150 mensen in de zaal aanwezig en nog eens 100 online. Nadat de opgave gepresenteerd was, zijn aanwezigen via mentimeter over verschillende thema's bevroegd: welke woonvormen en woningtypes spreken het meeste aan? Welke parkeeroplossing is wenselijk? Welke duurzaamheidsoplossingen spreken aan? Daarna zijn er modellen gepresenteerd die verschillende opties voor het concentreren of spreiden van woningen lieten zien. Tot slot is er een vraag gesteld over de ontsluiting van de wijk. Samengevat sprak een groendorps woonkarakter erg aan, maar was er ook de wens aan te sluiten op bestaand Lenteleven. Qua woningtypes spraken rijwoningen, twee-onder een-kap woningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen het meest aan. Parkeren heeft men het liefst op eigen terrein en als duurzaamheidsoplossingen spreken zonnepanelen, warmtepompen en maatregelen voor biodiversiteit het meest aan.

In de periode daarna is gewerkt aan het locatiepaspoort. Het concept locatiepaspoort is op een inloopavond op 9 februari 2023 toegelicht. De reactie op het eerste concept was over het algemeen erg positief. De groene buffer tussen bestaand Lenteleven en de nieuwe woonwijk sprak erg aan. In een eindbijeenkomst op 25 mei 2023 is de aangepaste locatiepaspoortkaart getoond, waarin een aantal opmerkingen zijn verwerkt. Vervolgens is de eindversie van de kaart opgesteld, dat als basis dient voor het wijzigingsbesluit omgevingsplan waar deze motivering onderdeel van uitmaakt.

Op 25 november 2024 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarbij het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan getoond zijn. Tevens was ook de concept verbeelding te zien. De reacties waren overwegend positief. Veel mensen informeerden naar de mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een woning.

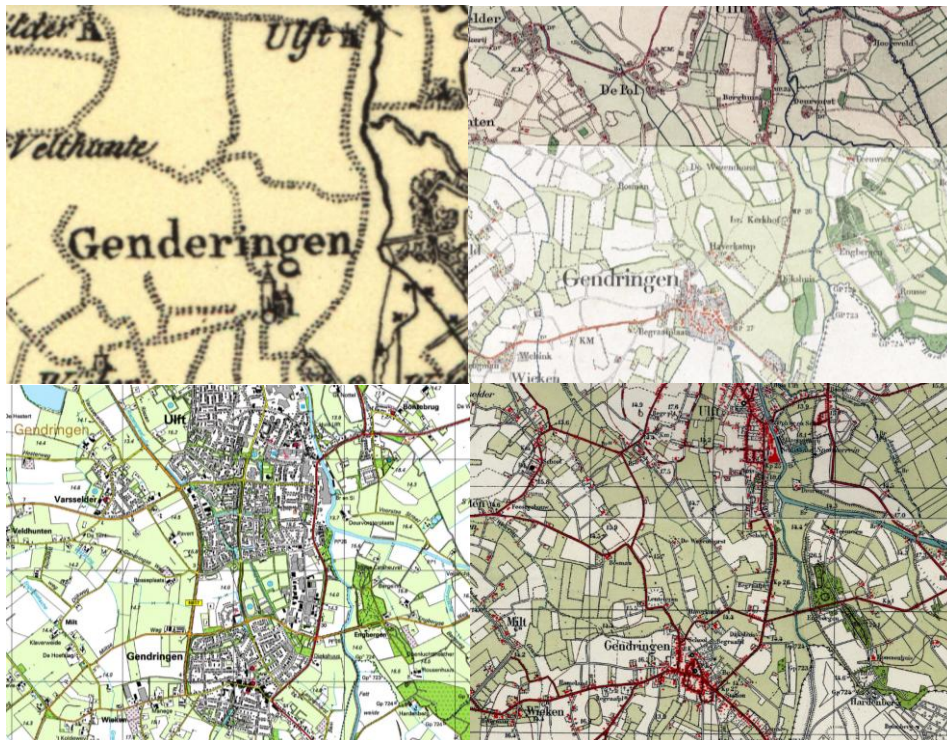
1.5 Leeswijzer

De voorliggende motivering bij het wijzigingsbesluit is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven, waarbij wordt ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied en de beoogde toekomstige situatie. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. In het vijfde hoofdstuk wordt een juridische toelichting op het wijzigingsbesluit gegeven en tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden.

2 Beschrijving van het project

2.1 Huidige situatie

De geschiedenis van Gendringen gaat terug naar de middeleeuwen. De karakteristieke historische kern van Gendringen is ontstaan op een kruispunt van oude wegen waarlangs bebouwing gesitueerd was. Eén van die wegen, de Grotestraat, is nu nog steeds het feitelijke hart van Gendringen. De plek waar deze straat een bocht maakt, wordt gemarkeerd door twee kerken met het kerkplein, groen en een scheidende weg ertussen. Een pastorie met tuin aan de ene zijde en het woon-/zorgcentrum Oevelgunne aan de andere kant vormen de overige grenzen van het plein. De enkele korte zijstraten van de Grotestraat completeren de historische kern van Gendringen. Onderstaande afbeelding geeft een duidelijk beeld van de ontwikkeling van de kern Gendringen en omgeving.



Figuur 2.1 Gendringen in het jaar 1825 - 1900 - 1950 – 2000 (vanaf linksboven, met de klok mee)
(bron: topotijdreis.nl)

De ontwikkellocatie Lenteleven is gelegen ten noorden van de kern Gendringen, tegen het grondgebied van de kern Ulft aan. Het ontwikkelgebied wordt aan de westzijde begrensd door de Oude IJsselweg (N817), aan de noordzijde door de Westenthorstlaan en de groenstrook parallel hieraan, aan de oostzijde door de Volkstuinen, de Staringstraat en een bestaande woonbuurt en aan de zuidzijde door de Rijnweg en een groenstrook.

De hoofdfunctie in de directe omgeving is wonen (ten noorden, zuidoosten en zuiden). Ten westen en noorden hebben de gronden voornamelijk een agrarische

bestemming. Tot slot ligt er in het noordoosten van het gebied een gebied dat is bestemd als volkstuin. De ligging van het ontwikkelgebied in zijn omgeving is weer-gegeven op navolgende afbeelding.



Figuur 2.2 Het besluitgebied globaal weergegeven met rood kader, (1) de bestaande woongebieden van Gendringen, (2) de bestaande woonbuurt in Ulft, (3) Volkstuinen, (4) bosgebied, (5) gronden die zijn bestemd als agrarisch en ingericht zijn als bosgebied en (6) agrarisch buitengebied.

Het besluitgebied zelf valt momenteel nog onder het buitengebied van gemeente Oude IJsselstreek. De locatie markeert de overgang van de kern Gendringen naar de kern Ulft. Het betreffen grotendeels agrarische percelen, maar de bijbehorende agrarische bedrijvigheid is gestopt en de voormalige agrarische bebouwing heeft nu een reguliere woonbestemming in het bestemmingsplan. Aan de Lenteleven 1-3 is een tweekapper gesitueerd en aan Lenteleven 4 staat een vrijstaande woning. In het centrale deel van het ontwikkelgebied is een strook als 'groen' bestemd en in gebruik als speelveldje. Tot slot zijn in het oostelijk deel van het gebied gronden bestemd als groen en water en worden ook als zodanig gebruikt. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het besluitgebied vanuit de lucht.



Figuur 2.3 Luchtfoto besluitgebied, de nummers corresponderen met de navolgende foto's (bron: PDOK Viewer).



Figuur 2.4 (1) Besluitgebied gezien vanuit de zuidwestelijke hoek Rijnweg/Oude IJsselweg (bron: SAB)



Figuur 2.5 (2) Oostelijk deel van de locatie met de Volkstuinen op de achtergrond (bron: SAB).



Figuur 2.6 (3) Noordelijk deel van de locatie, met aangrenzend een bebost gebied en daarachter de kern Ulft (bron: SAB).



Figuur 2.7 (4) Centraal deel van de locatie met het speelveldje en daarachter de twee woonpercelen (bron: SAB).

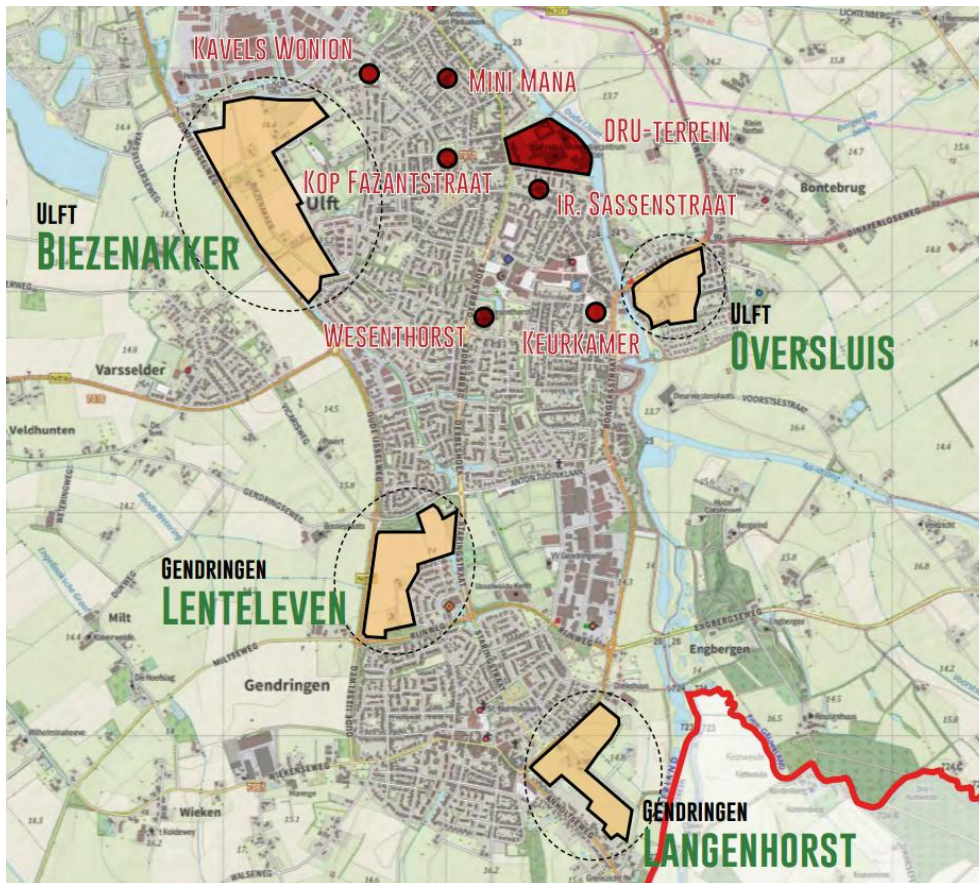
2.2 Toekomstige situatie

Locatiekeuze

In de cluster Gendringen en Ulft is de vraag naar woningen naar verwachting behoorlijk groot, ondanks dat er in Ulft de laatste jaren enkele -weliswaar relatief kleine- woningbouwlocaties tot ontwikkeling zijn gekomen. Er zijn nog enkele locaties binnen de kernen die tot ontwikkeling moeten komen, maar die worden steeds schaarser én passen niet bij de kwantitatieve gemeentelijke ambitie voor woningbouw. In Ulft en Gendringen zijn -naast de mogelijke inbreidingslocaties binnen de kern- de volgende potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest:

- Gendringen Lenteleven
- Ulft Biezenakker
- Ulft Oversluis
- Gendringen Langenhorst

In navolgende afbeelding zijn de potentiële locaties weergegeven en opzichte van de kernen Gendringen en Ulft.



Figuur 2.8 De vier potentiële uitbreidingslocaties in het cluster Gendringen-Ulft (bron: beargumentering nieuwe woningbouwlocaties, Oude IJsselstreek. Versie oktober 2023).

Voor de vier locaties zijn voor de criteria capaciteit, eigendom, inpasbaarheid binnen structuur kern, inpasbaarheid in landschappelijke structuur, bereikbaarheid, nabijheid bestaande voorzieningen, complexiteit milieuhindercontouren, faseerbaarheid / risico, veel kavels in te passen, burens met uitzicht op locatie, beleving / onderscheidend woonmilieu, draagvlak en versterking beleving dorpsrand een afwegingskader opgesteld. Dit afwegingskader is navolgend weergegeven.

OUDE IJSELSTREEK UITBREIDINGSLOCATIES

Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze

	Capaciteit	Eigendom (omvuldbaarheid)	Inpasbaar binnen structuur kern	Inpasbaar in landschappelijke structuur	Bereikbaarheid (auto)	Nabijheid bestaande voorzieningen	Complexiteit milieuhindercontouren	Faseerbaarheid / Risico	Veel kavels in te passen?	Burens met uitzicht op locatie?	Beleving / onderscheidend woonmilieu	Draagvlak	Versterking beleving dorpsrand	SCORE
GENDRINGEN														
LENTELEVEN	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	41
LANGENHORST	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	29
ULFT														
BIEZENAKKER	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	37
OVERSLUIS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✗	20

Legend: ✗ Eigenrisico, 1 punt, 2 punten, 3 punten
 Legend: ✓ 1 punt, 2 punten, 3 punten

Belangrijke criterium (gouten x2)
 Belangrijke criterium (gouten x2)
 Belangrijke criterium (gouten x2)
 Belangrijke criterium (gouten x2)
 Belangrijke criterium (gouten x2)

Zoals in voorgaand afwegingskader is te zien, komt Gendringen Lenteleven er goed uit. De voordelen voor Gendringen Lenteleven zijn:

- Centrale ligging;
- Locatie is eerder al aangewezen als woningbouwlocatie;
- Logische invulling binnen de bebouwingsstructuur van Gendringen;
- Goede bereikbaarheid voor de auto (ook richting de Oude IJsselweg) en langzaam verkeer;
- Weinig invloed van milieuhindercontouren;
- Kansen voor kwalitatieve randen langs de Oude IJsselweg;
- Gedeeltelijk gemeentelijk grondbezit.

Daarnaast zijn er ook nog een aantal aandachtspunten:

- Zorgvuldige, respectvolle overgang van de nieuwe buurt naar het omliggende landschap;
- Waterberging dusdanig situeren op de nattere delen van de locatie;
- Ontsluiting locaties;
- Geluid Oude IJsselweg (N817);
- Volkstuincomplexen;
- Milieuhindercontouren (agrarische) bedrijvigheid en sportvelden/school;
- Inpassen bestaande kavels.

In het stedenbouwkundig plan zijn de voordelen benut en zijn de aandachtspunten meegenomen.

Uitgangspunten startnotitie

Bij de totstandkoming van het locatiepaspoort zijn een aantal uitgangspunten opgesteld. Zo is bijvoorbeeld besloten voor de woningdichtheid uit te gaan van een Achterhoeks woonmilieu van netto 15 tot 20 woningen per hectare. Naast uitgangspunten ten aanzien van het woonprogramma, zijn er ook diverse uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van water, klimaat, energie, duurzaamheid, groen, landschap, verkeer, parkeren, openbare ruimte, cultuurhistorie en erfgoed. Deze uitgangspunten worden verderop in voorliggende motivering nader toegelicht bij de desbetreffende aspecten.

Woonprogramma

Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van de realisatie van 226 woningen. De regels laten iets meer woningen toe (247) om enige flexibiliteit in het plan te hebben. In dat geval zullen er minder dure woningen en meer woningen in de goedkopere sector gebouwd moeten worden om aan de parkeernorm te voldoen.

Het woonprogramma zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan is weergegeven in navolgende tabel.

Tabel 2.1 Woonprogramma met het prijspeil op 1 januari 2026

Woontype	Aandeel	Aantal
Huur, sociaal (tot € 932,93)	10 %	20
Huur, midden (tot € 1.228,07 per maand)	5 %	13
Koop, goedkoop (tot € 269.000)	22 %	45
Koop, betaalbaar (tot € 382.000)	23 %	55
Koop, duur	40 %	93

Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige inrichting van het gebied weer, met daarbij de verdeling van het woonprogramma.



Figuur 2.9 Toekomstige inrichting van de locatie, met daarbij het beoogde woonprogramma

Stedenbouwkundig plan

In navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven voor de locatie.



Figuur 2.10 Stedenbouwkundig plan (bron: SAB – januari 2025).

Lenteleven heeft een aanbod aan verschillende woonmilieus met eigen sferen en karakteristieken. Zo wordt er aan de oostzijde aangesloten op de bestaande kern,

is er in het midden een woonmilieu dat zich kenmerkt als 'parkwonen' en is er aan de noordzijde een groenecologisch wooncluster in een bosachtige omgeving. In het noordelijke deel, is een woonmilieu in een bosrijke omgeving beoogd met bijzondere woningen die een groenecologische uitstraling hebben door de toepassing van onder andere hout en/of groendaken. Dit woonmilieu vormt hierdoor een unieke aanvulling voor Lenteleven.

Daarnaast bestaat Lenteleven uit een sterk groen raamwerk wat de basis vormt voor het stedenbouwkundig plan. Het groene raamwerk vormt een groene buffer tussen bestaand Lenteleven en nieuw Lenteleven en zorgt voor een zichtlijn richting het buitengebied, gezien vanaf bestaand Lenteleven.

Groen raamwerk

De woningen worden gerealiseerd binnen een groen raamwerk (zie navolgende afbeelding). Het groene raamwerk wordt benut voor waterberging, recreatie, spelen en het versterken van de biodiversiteit. Wadi's of open water zorgen voor een goede waterhuishouding. Door het groen slingeren halfverharde paden en zijn speelplekken voorzien voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen. Het groen heeft een natuurlijke uitstraling, met bloemrijk grasland en inheemse bomen en struiken. Eén van de uitgangspunten in de startnotitie is dat de bestaande groenstructuren en het rivierenlandschap versterkt dienen te worden en bestaande bomen zo veel mogelijk behouden blijven. De Achterhoekse maat met kleinschaligheid, geborgenheid en veel groen is leidend. In de nadere uitwerking van het plan blijven de volktuinen op de huidige locatie liggen en vallen buiten het plan.

Legenda

-  Groen raamwerk met streekeigen beplanting
-  Groene verbinding naar buitengebied
-  Waterberging
-  Volkstuinen
-  Erven
-  Speelvoorziening



Figuur 2.11 Opzet van het groen raamwerk (bron: SAB, Locatiepaspoort, juli 2023).



- Groen, algemeen
- Groen, spelen en ontmoeten
- Hagen rond parkeerhoven
- Water
- Wadi

Figuur 2.12 Groenstructuur (bron: SAB, Beeldkwaliteitsplan, februari 2025)

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan, wat onderdeel is van de regels, zijn de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het ontwerp van de woningen beschreven en vastgelegd. Het Beeldkwaliteitsplan vormt daarmee het toetsingskader voor de uitwerking van het ontwerp van zowel de openbare ruimte als van de woningen. Het document behandelt eerst het stedenbouwkundig plan, waarna achtereenvolgens de sferen van de verschillende woonmilieus worden omschreven met bijhorende beeldkwaliteitsregels voor de openbare ruimte en de architectuur voor de bebouwing.

Beeldkwaliteit bestaand Lenteleven

Het wonen in bestaand Lenteleven dat grenst aan de bestaande kern zal aansluiten op de identiteit van de bestaande buurt. De architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte is gelijk aan de bestaande buurt en vormt daarmee een logische afronding. De architectuur refereert aan de architectuur van de woningen uit de bestaande buurt. De uitgangspunten voor de openbare ruimte betreffen de volgende aspecten:

- Centrale Parklaan
- Woonpaden
- Parkeerhoven
- Bestaand Lenteleven
- Fietsstraat Lenteleven
- Nutsvoorzieningen

Beeldkwaliteit Parkwonen

Het wonen in Lenteleven zal zicht typeren als "Parkwonen". De bebouwing zal in de basis bestaan uit een modern landelijkdorpse architectuur, waarbij voornamelijk lichte aardetinten worden toegepast. Er wordt ingezet op een kleinschalig karakter met afwisselingen en variatie in de bebouwing waarbij wel samenhang geborgen dient te worden in het totaalbeeld van de buurt.

Beeldkwaliteit Groen-Ecologisch wonen

Aan de noordoost zijde van Lenteleven komt een uniek cluster dat zich typeert als het woonmilieu Groen-Ecologisch wonen. De sfeer van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen is natuurlijk met veel aandacht voor een duurzame en natuurinclusieve inrichting. De woningen staan gegroepeerd in een cluster dat omgeven wordt door bosachtige omgeving. Ook op de kavels zelf worden bomen gepland die bewoners dienen te adopteren.

Beeldkwaliteit Appartementengebouw

Aan de noordwest zijde van Lenteleven komt een markant appartementengebouw dat de blikvanger zal vormen van Lenteleven. Dit appartementengebouw bestaat uit twee gebouwdelen, waarbij het noordelijke deel uit zes woonlagen bestaat en het zuidelijke deel uit drie woonlagen. In het midden ligt een parkeervoorziening die onderdeel dient te zijn van de architectonische verschijningsvorm. De twee

gebouwdelen in combinatie met de parkeervoorziening dienen hiermee een duidelijke eenheid te vormen.







Parkeren

In totaal kent de ontwikkeling een parkeerbehoefte van 451 parkeerplekken. In het stedenbouwkundig plan zijn 475 parkeerplekken voorzien (inclusief het parkeren op eigen terrein dat minder meetelt). Parkeren vindt in de basis plaats op achterhoven (1- op-1) en op eigen terrein. Het overige deel parkeert iets op afstand aan de centrale straat. Rondom parkeerkoffers zijn hagen aanwezig en bomen die geparkeerde auto's aan het zicht onttrekken en die voor schaduw en verkoeling zorgen. Er zal een parkeerverbod zone ingesteld worden voor de wijk Lenteleven en de parkeervakken worden duidelijk gemarkeerd. Dit biedt de mogelijkheid om te handhaven op foutparkeren. Er zijn voldoende laadpunten voor auto's in de openbare ruimte aanwezig. De publieke laadpalen zijn voor bezoekers en grondgebonden woningen zonder eigen oprit.

Ontsluiting

Voor autoverkeer is het gebied ontsloten vanaf de Rijnweg en Staringstraat. Deze centrale straat 'slingert' door het besluitgebied en zorgt ervoor dat alle woonvelden goed bereikbaar zijn. Naast deze route liggen er ook secundaire woonpaden in het gebied. Het deelgebied waarbij wordt aangesloten op het reeds bestaande gebied Lenteleven wordt ontsloten vanaf de bestaande woonwijk en het nieuwe straatprofiel volgt daarbij het bestaande profiel van de wijk. Ook is er een goede langzaamverkeersstructuur aanwezig, waarmee de verbinding wordt gezocht met de bestaande woonwijk en het buitengebied. De bestaande straat 'Lenteleven' wordt getransformeerd tot langzaamverkeersverbinding en wordt daarnaast ook doorgetrokken tot aan de kruising Oude IJsselweg - Wesenthorstlaan (het oude verloop van Lenteleven).



-  Hoofdontsluiting
-  Woonstraat
-  Hoofdontsluiting (Centrale laan)
-  Doodlopend of inrit parkeervoorziening
-  Woonpad
-  Komgrens

Figuur 2.13 Ontsluiting Autoverkeer (bron SAB, Beeldkwaliteitsplan, februari 2025).



- Trottoir
- Parkpaden
- Fietspaden
- Voetgangersverbinding over woonpad
- Fietsstraat

Figuur 2.14 Ontsluiting langzaam verkeer (bron SAB, Beeldkwaliteitsplan, februari 2025).

Water

In de startnotitie zijn een aantal uitgangspunten opgenomen ten aanzien van water. Zo is besloten tenminste 10 % van de oppervlakte van het bruto plangebied te gebruiken voor waterberging. Dit kan in de vorm van sloten en vijvers, maar ook door middel van groen waar hemelwater eenvoudig kan infiltreren en geborgen kan worden (bijvoorbeeld wadi's). Op deze wijze wordt hemelwater zo lang mogelijk in het gebied vastgehouden. Bovendien zorgen deze waterberging-voorzieningen voor een groene uitstraling van het gebied.

Duurzaamheid

Ten aanzien van klimaat, energie en duurzaamheid zijn in de startnotitie opgenomen dat het ambitieniveau bij het stedenbouwkundig plan hoger is dan hetgeen wettelijk is vereist. Energieneutraal bouwen is inmiddels wettelijk vereist, voor de locatie Lenteleven is de ambitie om zelfs een energieleverende wijk te realiseren. Het overschot aan energie is bijvoorbeeld te gebruiken voor het realiseren van een lokaal laadpalennetwerk voor elektrische auto's. Tevens is een belangrijk uitgangspunt circulair bouwen. Hergebruikte materialen worden gebruikt om de huizen in de buurt te bouwen en er is sprake van een gesloten kringloop zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid en instructieregels rijk

3.1.1 De Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Beoordeling initiatief

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op 226 woningen. De regels laten ruimte voor iets meer woningen (247), mede om wat flexibiliteit in het plan mogelijk te maken. Het surplus komt altijd in de goedkopere en kleinere woningen in de gestapelde bouw. De grondgebonden woningen blijven qua aantallen gelijk. Er zullen dan dus minder grotere woningen en meer kleinere woningen gerealiseerd worden om aan de parkeernorm te kunnen blijven voldoen. Voorliggend project voorziet in de realisatie van 226 woningen. Het woonprogramma is erg divers, zowel in woningtype als prijscategorie. Daarmee speelt het project in op de gevarieerde woonbehoefte in de gemeente. Bij de gebiedsinrichting is zo veel mogelijk rekening gehouden met de kenmerken en identiteit van de al bestaande woningen in de omgeving, maar vooral ook met het bestaande karakter van het gebied. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is het groen raamwerk als uitgangspunt voor de hoofdopzet gekozen. Woningen staan aan dit groene raamwerk, dan wel in de nabijheid ervan. Daarmee ontstaat er een aangename groene woonomgeving voor toekomstige bewoners. De inrichting van de openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter, met toevoeging van bomen en hagen, een wadi en verschillende

speelvoorzieningen. Daarmee is er ruimte voorzien voor klimaatadaptieve maatregelen. Verder worden de woningen toekomstbestendig en duurzaam gebouwd. Voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

3.1.2 Instructieregels rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Beoordeling initiatief

In voorliggende situatie raakt dit project geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist. In hoofdstuk 4 wordt nader stilgestaan bij de verder relevante instructieregels voor voorliggende ontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt

gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling initiatief

Het voornemen bestaat om in totaal maximaal 226 nieuwe wooneenheden te realiseren. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ doorlopen (bijlage 1 bij deze motivering). In deze toets is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het marktgebied. Deze behoefte wordt gerealiseerd buiten stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

De landelijke overheid heeft op 11 maart 2022 de Nationale woon- en bouwagenda vastgesteld. Reden hiervoor is dat Nederland behoefte heeft aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. Deze opgave is echter complex en vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Het Rijk bundelt daarom de krachten samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale woon- en bouwagenda te realiseren. Daarbij neemt het Rijk de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De Nationale woon- en

¹ SAB (2024) "Toets Ladder voor duurzame verstedelijking - Gendringen, Lenteleven", 27 september 2024.

bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

De agenda kent drie kerndoelen:

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

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Beoordeling initiatief

De beoogde realisatie van 226 nieuwe woningen, met een gevarieerd woningbouwprogramma, draagt bij uitstek bij aan de ambities en doelstellingen uit de Nationale woon- en bouwagenda. Door de ontwikkeling van Lenteleven tot woongebied wordt het woningaanbod uitgebreid en daarmee de beschikbaarheid vergroot (kerndoel 1). Bovendien is in het programma rekening gehouden met betaalbaarheid, door 60% betaalbaar te maken, waardoor gemeentebreed tweederde van het woningaanbod betaalbaar wordt. Daarmee sluiten de woonlasten beter aan bij het inkomen (kerndoel 2). Tot slot biedt het project ruimte aan woningen voor specifieke doelgroepen. Zo zijn er 18 levensloopbestendige woningen voorzien, woningen die bij uitstek geschikt zijn voor ouderen. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en hebben alle voorzieningen op de begane grond zitten. Tevens wordt er ook specifiek voorzien in kleinere woning voor starters. Daarmee wordt aansluiting gevonden bij kerndoel 3. Gelet op het voorgaande is onderhavig project volledig in lijn met de Nationale woon- en bouwagenda.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid en instructieregels rijk

Voorliggend project is niet in strijd met het rijksbeleid en de instructieregels van het rijk.

3.2 Provinciaal beleid en instructieregels provincie

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig*. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
- circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- biodiversiteit: werken met de natuur;
- bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Beoordeling initiatief

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 226 woningen ten noorden van de kern Gendringen. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. Het woonprogramma uit voorliggend project is erg divers qua woontype en prijscategorie, waarmee wordt aangesloten bij de vraag. Dit betekent een passende woning voor alle inwoners. Bovendien worden de woningen gasloos en volgens de nieuwste BENG-normen gerealiseerd. Het terrein wordt klimaatadaptief ingericht, met toevoeging van bomen en hagen en de aanleg van waterbergende voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (o.a. instructieregels)

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

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de

Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Beoordeling initiatief

Beschermen van landschap

De provincie wil de landschappelijke waarden binnen de provincie behouden, beschermen en in stand houden. Daarom moet de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het besluitgebied aanwezige kernkwaliteiten bevatten, als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat. Het besluitgebied is gelegen binnen de Gelderse streek Liemers (artikel 5.40). Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Liemers wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Liemers.

De omgeving ten westen van het besluitgebied bestaat nog steeds uit een relatief open en overwegend agrarisch landschap. Door de woningen te realiseren ten oosten van de provinciale weg, tussen de twee bestaande kernen Gendringen en Ulft, blijft dit landschap zo veel mogelijk behouden. Daarnaast wordt met het ontwerp aangesloten op bestaande bebouwing in de omgeving van het besluitgebied. De beschreven kernkwaliteiten worden daarmee niet aangetast.

Wonen

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. In paragraaf 3.3.1 wordt getoetst aan de regionale woonagenda. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder (bijlage 1) en geconcludeerd dat Lenteleven voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Klimaatadaptatie

In artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening is vastgesteld dat in de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In de beschrijving worden in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de opgestelde beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap. Het aspect klimaatadaptatie wordt nader besproken in paragraaf 4.11.

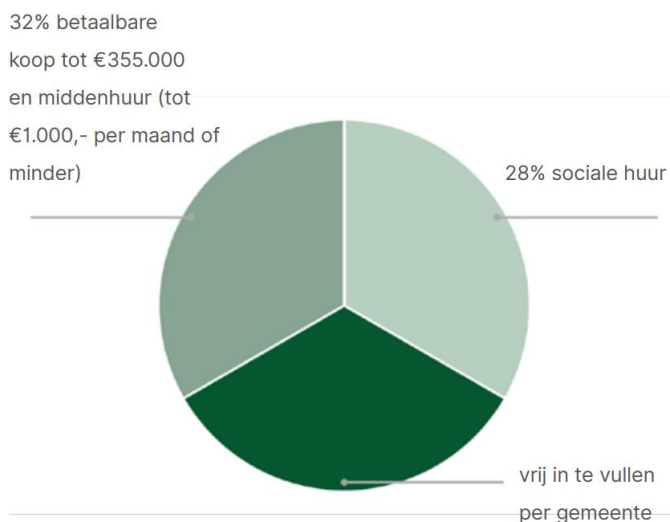
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid en instructieregels provincie

Voorliggend project is niet in strijd met het provinciaal beleid en de instructieregels van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer woningen op de Achterhoekse woningmarkt. De regio heeft de ambitie om 11.500 woningen tot en met 2030 te bouwen. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitgebreid. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. De regio streeft ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar. De regio spant zich de komende jaren in voor een toename van het aantal woningen. Daarmee wordt aangesloten bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren. Hierbij is de navolgende onderverdeling opgesteld.



Onderverdeling betaalbaarheid nieuwbouwprogramma
Achterhoek tot en met 2030 (RUIMTEVOLK, 2022).

Figuur 3.1 Onderverdeling betaalbaarheid nieuwbouwprogramma Achterhoek tot en met 2030 (bron: Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 – 2030).

Binnen het koopsegment wordt nog een extra categorie gehanteerd in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Voor starters wordt de betaalbaarheidsgrens op maximaal €250.000 (anno 2023) vastgelegd. Op de betaalbaarheidsgrens van maximaal €250.000 (anno 2023) wordt indexatie toegepast op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS. Na het jaar 2023 kan de indexatie worden toegepast.

De gemeente Oude IJsselstreek wil als onderdeel van de regionale ambitie tot en met het jaar 2030 1.500 nieuwe woningen realiseren. Hiervan zullen 450 vallen binnen de sociale huursector en daarnaast is het doel om 75 huurwoningen in de categorie middenhuur te realiseren. Op 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare huur ingegaan, een wet die de middenhuur reguleert. Jaarlijks stelt het Rijk het prijsplafond van middenhuur vast. Per 1 januari 2026 is de maximale middenhuurprijs €1.228,07. Verder moeten 484 koopwoningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens van € 382.000. Dit leidt tot een woningaanbod met 1.009 betaalbare woningen. De overige woningen vallen in de duurdere categorie (boven € 382.000 prijspeil 2026)

Beoordeling initiatief

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van onderhavig project is aangetoond middels de laddertoets die doorlopen is in paragraaf 3.1.3. Doordat de behoefte aan woningen binnen de gemeente groot is, voldoen de beschikbare inpassingslocaties en de transformatie van leegstaande panden, niet volledig aan de vraag. Met voorliggend project wordt een flinke bijdrage geleverd aan het woningaanbod in de categorieën sociaal en betaalbaar. Ondanks dat er binnen voorliggend project licht wordt afgeweken van het streven van tweederde betaalbaar, wordt dit gemeentebreed wel gerealiseerd. Hiermee voldoet onderhavig project aan de Regionale Woonagenda.

3.3.2 Regionale Woondeal Achterhoek 2022-2030

In de Regionale Woondeal zijn afspraken ten aanzien van het aantal te realiseren woningen in de regio vastgelegd. Deze aantallen vloeien voort uit landelijke en provinciale afspraken. Het doel is om landelijk in totaal 900.000 woningen te realiseren voor 2030. Voor de provincie Gelderland geldt dat de afspraak is dat er in dezelfde periode in totaal 100.000 woningen worden gebouwd. In de Regionale Woondeal Achterhoek wordt gesproken over de bouw van 8.390 woningen tot en met 2030. Ook wordt dit aantal uitgesplitst per gemeente. Tabel 3.1 toont deze verdeling per gemeente. In de gemeente Oude IJsselstreek dienen 2.250 woningen gerealiseerd te worden voor 2030.

Tabel 3.1 Aantal te realiseren woningen conform de afspraken uit de woondeal Bron: Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Bruto plan- capaciteit</i>
Aalten	750	934
Berkelland	875	1.220
Bronckhorst	1.000	1.150
Doetinche	2.470	2.470
Oost Gelre	895	1.265
Oude IJsselstreek	1.500	2.250
Winterswijk	900	1.180
	8.390	10.469

Beoordeling initiatief

Om te voorzien in deze woningbouwopgave, zijn er een aantal sleutelprojecten aangewezen. Tabel 3.2 toont aan dat er in de gemeente Oude IJsselstreek 1.500 woningen onderdeel uitmaken van die sleutelprojecten. Lenteleven Gendringen wordt in de regionale woondeal specifiek genoemd als één van die sleutelprojecten.

Tabel 3.2 Sleutelprojecten regio Achterhoek

	Gemeente	Aantal woningen
1.	Aalten	536
2.	Berkelland	455
3.	Bronckhorst	730
4.	Doetinche	1750
5.	Oost Gelre	400
6.	Oude IJsselstreek	1500
7.	Winterswijk	575

3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Voorliggend project is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

In voorbereiding op de Omgevingswet is de gemeente Oude IJsselstreek begonnen met een Toekomstvisie: een basis voor toekomstige plannen en een stap op weg naar de omgevingsvisie, die alle gemeenten moeten ontwikkelen. Het doel: door samenwerking tussen ruimtelijke, sociale en economische beleidsvelden een toekomstbestendige gemeente voor jong en oud ontwikkelen. Het thema Brede Welvaart is hierbij gebruikt als kompas. En de gemeente gaat ervoor om dat structureel te verankeren, waarbij de uitgangspunten 'leven' en 'het maken' belangrijke check-points zijn.

Op 25 maart 2021 heeft de gemeenteraad de visie vastgesteld. De gemeente Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien. De zeven opgave zijn:

- 1 Benut de stroom van de Oude IJssel
- 2 Florerende Smart Industry
- 3 Vitaal platteland
- 4 De allernieuwste energie
- 5 Groene parels
- 6 Gezond oud worden én gezond jong zijn
- 7 Het witte vel

Beoordeling initiatief

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 226 woningen in een gebied aan de noordkant van de kern Gendringen. Door het realiseren van een divers woonprogramma, met onder andere levensloopbestendige woningen, wordt gegarandeerd dat inwoners van de gemeente tot op late leeftijd in de omgeving kunnen blijven wonen en gezond oud kunnen worden. Door de inrichting van de openbare ruimte in het gebied, met onder andere ruimte voor speelvoorzieningen en groen, wordt ook een actieve, gezonde levensstijl bij jongeren gestimuleerd (opgave 6). Het stedenbouwkundig ontwerp van Lenteleven is gebaseerd op een groen raamwerk. Het groene karakter van het gebied staat daarin centraal, met ruimte voor natuurontwikkeling en aansluiting op bestaande fiets- en wandelnetwerken (opgave 5). Tot slot draagt de ontwikkeling van Lenteleven bij aan een florerende Smart Industry, doordat er huisvesting wordt gerealiseerd voor toekomstige werknemers. Dit kan de aantrekkingskracht van de Smart Industry stimuleren (opgave 2). Gelet op het voorgaande is onderhavig project in lijn met een aantal kernopgaven uit de gemeentelijke toekomstvisie.

3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij zijn de Regionale Woonagenda, en de opvolger van de regionale woonvisie en de lokale vertaling daarvan kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto “de juiste woning op de juiste plaats”, spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

Beoordeling initiatief

De Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 is in 2011 vastgesteld. In deze visie wordt uitgegaan van verschillende 'krimp-scenario's' voor 2020, die ten tijde van de vaststelling geprognosticeerd waren. Inmiddels zijn die prognoses achterhaald en geldt er voor de komende jaren een stevige woningbouwopgave. Dit blijkt onder andere uit de regionale woonagenda (zie paragraaf 3.3.1). Voorliggende woningbouwontwikkeling draagt bij aan deze woningbouwopgave.

3.4.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek

De Woonvisie “Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen” is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. De hierin beschreven ambities zijn in lijn met de eerdere Woonvisie uit 2008, namelijk: vitale kernen, gevarieerde nieuwbouw en nieuwe vestigers vinden. Ten tijde van de vaststelling van deze Woonvisie

werd namelijk ook al uitgegaan van verschillende 'krimpscenario's'. Deze Woonvisie bestaat in feite uit vier visies, te weten:

- Visie op sociale huurvoorraad
- Visie op woonzorg
- Visie op verduurzaming
- Visie op woningvoorraad en waarde behoud

Beoordeling initiatief

Ondanks dat de Woonvisie nog uitgaat van een achterhaald scenario (krimp), sluit voorliggend project wel degelijk aan bij de belangrijkste onderwerpen van de Woonvisie. In het woonprogramma is voorzien in 10% sociale huur, evenals in levensloopbestendige woningen. Dat het programma aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte volgt uit de laddertoets (paragraaf 3.1.3). Bovendien worden de woningen gasloos gerealiseerd en zullen aan de bijna energie-neutrale gebouwen (BENG) en aan de milieuprestatie gebouwen (MPG) normen voldoen.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria Oude IJsselstreek

De lokale kwaliteitscriteria zijn vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2020. De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn mede gebaseerd op de aanbevelingen uit het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van 2017. Binnen de Kwalitatieve toetsingscriteria zijn drie (hoofd)criteria benoemd waaraan woningbouwplannen in ieder geval moeten voldoen:

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

Wanneer inbreiding geen optie is, bestaat de mogelijkheid voor bouwen op uitleglocaties aan de rand van de grote kernen. De lokale kwaliteitscriteria voor woningbouw op uitleglocaties zijn:

- De focus voor woningbouw op uitleglocaties ligt bij de volgende vijf locaties:
 - Varsseveld-West
 - Varsseveld-Noord
 - Gendringen-Lenteleven
 - Ulft-Biezenakker
 - Terborg-Voorbroek

Beoordeling initiatief

De behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Oude IJsselstreek is groot. Lange tijd heeft de woningbouw in Oude IJsselstreek op slot gezeten vanwege de geanticipeerde krimp. In 2019 is een eerste stap voor verruiming van het woningbouwbeleid gemaakt. Hierin is gefocust op transformatie- en inbreidingslocaties binnen de kernen. Het potentieel hiervoor voldoet echter niet aan de woningbouwbehoefte. Daarom zijn potentiële uitbreidingslocaties aan de rand van de grote kernen verkend. Dit heeft in april 2021 geresulteerd in het aanwijzen van vijf uitbreidingslocaties, waarbij uitleglocatie Gendringen-Lenteleven er één van is (zie ook de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in bijlage 1). Ten behoeve van

de startnotitie is een locatiepaspoort opgesteld. Zodoende wordt voldaan aan de lokale kwaliteitscriteria.

3.4.5 Visie Wonen en zorg 55+

De gemeente Oude IJsselstreek heeft de Visie Wonen en zorg 55+ op 28 oktober 2021 vastgesteld. Reden hiertoe is het snel groeiende aantal ouderen in de gemeente. Bovendien zijn hun behoeften, wensen en beelden over ouder worden en wonen divers. De visie bevat de analyse van relevante data en opbrengsten van de gesprekken, de opgaven die daaruit voortvloeien en een uitwerking van de ambitie rondom ouder worden en wonen in Oude IJsselstreek. De ambitie van de gemeente is 'om ouderen zo zelfstandig mogelijk hun eigen leven te blijven leiden en deel uit blijven te maken van de gemeenschap'. Deze ambitie is uitgewerkt in drie lijnen:

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



Figuur 3.2 Ambities uit de Visie Wonen en Zorg 55+

Beoordeling initiatief

Het ontwerp gaat uit van wonen in een groene omgeving, met ruimte voor fiets- en voetpaden. Dit sluit aan bij de lijn 'zorgzame buurten en wijken', doordat hier een 'groene, toegankelijke en veilige omgeving' wordt benoemd. Het woonprogramma biedt ruimte aan verschillende woonvormen, waaronder levensloopbestendige woningen. Dit sluit aan bij de lijn 'vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen', waarin 'ruimte voor woonvariëaties die aansluiten bij de wensen en behoefte van inwoners van Oude IJsselstreek' en 'geclusterd wonen en levensloopbestendig wonen' specifiek benoemd worden. Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat de ontwikkeling van Lenteleven in lijn is met de Visie Wonen en zorg 55+.

3.4.6 Visie op landschap, natuur en groene kernen

In de raadsvergadering van 22 april 2023 is de Visie op landschap, natuur en groene kernen vastgesteld. De visie beschrijft de uitdagingen waar de gemeente voor staat en heeft deze vertaald in drie uitgangspunten: behouden van de basis-kwaliteit van het landschap, stimuleren en samenwerken met inwoners voor aanleg van landschap en groen. Ook spreekt de gemeente de ambitie uit om zelf aan de

slag te gaan met het versterken van landschap en groen, bijvoorbeeld ter voorkoming van de hittestress in de kernen.

In de visie komen vijf onderdelen specifiek aan bod, namelijk:

- Het landschap
- Transitie van het landschap
- Overkoepelende visie
- Visie op het landschap
- Visie op kernen

Beoordeling initiatief

Bij voorliggend project is vooral de visie op kernen van belang. Binnen de visie op de kernen staan de aspecten biodiversiteit, groenstructuur kernen, klimaatadaptatie en bouwen en groen centraal. Binnen voorliggend project is de groenstructuur vastgelegd in het omgevingsplan door middel van een groen raamwerk, welke is vastgelegd op de verbeelding. Hoewel er sprake is van een toename in verhard oppervlak is er een goede balans opgenomen met voldoende groen en waterinfiltratiemogelijkheden in het kader van klimaatadaptatie (zie ook paragraaf 4.10).

3.4.7 Klimaatagenda 2022-2026 Oude IJsselstreek klimaatbestendig

De gemeente Oude IJsselstreek heeft de Klimaatagenda 2022-2026 opgesteld met als doel de gemeente klimaatbestendig te maken. Om de klimaateffecten te onderkennen, en toe te werken naar een klimaatbestendige gemeente, zijn vijf pijlers gedefinieerd die aansluiten bij de gemeentelijke werkprocessen. Deze vijf pijlers geven de visie op klimaatadaptatie vorm:

- Adaptief landelijk gebied
- Woonkernen gezond en groen
- Calamiteitenorganisatie
- Klimaatbestendig ontwikkelen
- Betrokken en actieve mensen

Beoordeling initiatief

In het kader van voorliggende ontwikkeling is met name de pijler 'klimaatbestendig ontwikkeling' van belang. Onder deze pijler zijn door de gemeente een tweetal concrete ambities geformuleerd:

- Nieuwbouw en herinrichtingen wordt alleen nog maar klimaatbestendig gerealiseerd.
- Bij alle (nieuwe) ruimtelijke projecten waarbij de gemeente betrokken is wordt klimaatadaptatie standaard meegenomen.

Indien gekeken wordt naar verschillende toekomstige KNMI-klimaatscenario's, blijkt dat de jaarlijkse neerslag kan toe- of afnemen. De gemiddelde temperatuur stijgt in alle scenario's. Voor zowel neerslag als temperatuur nemen de extremen toe. Of de jaarlijkse neerslag nu toe- of afneemt, de kans op extreme neerslag en extreme hitte neemt toe. Rekening houden met het klimaat in 2050 betekent daarom vooral dat moet worden nagedacht over omgaan met extremen.

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het aspect klimaatadaptatie (zie ook paragraaf 4.11) door rekening te houden met het klimaat in 2050 en dus extremer weer. De openbare ruimte heeft een zo groen mogelijke inrichting, ter reducering van de hittestress. Zo worden de parkeerkoffers bijvoorbeeld omzoomd met opgaand groen en worden de parkeervakken zelf zoveel mogelijk groen (halfverharding/grastegels) ingericht. Wateroverlast wordt gereduceerd door de hoeveelheid verharding te minimaliseren en waterbergende voorzieningen aan te leggen, zoals bijvoorbeeld een wadi. Op die manier wordt er vanaf het ontwerp rekening gehouden met klimaatadaptatie. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project in lijn is met de gemeentelijke klimaatagenda. Overigens dient opgemerkt te worden dat dit echter niet betekent dat er in de nieuwe wijk nooit sprake zal zijn van wateroverlast of hittestress. Naast de inrichting van de openbare ruimte is namelijk ook het ontwerp en materiaalgebruik van de woning, evenals het gedrag van de mensen zelf hier van invloed op

3.4.8 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend project is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig is een project zoals benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (nr. J11). Voor dit project geldt een merbeoordelingsplicht, aangezien sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een directe merplicht is voor projecten onder nummer J11 niet van toepassing.

Vanwege het feit dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling nodig. Deze m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd door SAB² (bijlage 2 bij deze motivering).

De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in de m.e.r - beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Archeologie	Ter plaatse van het besluitgebied blijken gronden met een archeologische verwachtingswaarde aanwezig te zijn. Uit het onderzoek blijkt dat verwacht wordt dat geen archeologische waarden worden verwacht. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.
Natuur (gebiedsbescherming)	Op grond van het stikstofonderzoek kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof worden uitgesloten. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.
Natuur (soortenbescherming)	Op grond van verricht natuuronderzoek volgt dat er beschermde soorten in het besluitgebied aanwezig zijn. Het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen waarbij schadelijke handelingen plaatsvinden bij beschermde soorten is wettelijk gezien mogelijk als men in het bezit is van een vergunning flora en fauna-activiteit. Er zijn preventieve en mitigerende maatregelen voorgesteld om toe te passen op de plaats van de ontwikkellocatie. Bij uitvoering van de preventieve en/of mitigerende maatregelen kunnen significante negatieve milieueffecten worden uitgesloten
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Ten gevolge van een verkeersonderzoek zijn maatregelen voorgesteld om enkele aanpassingen van de wegenstructuur door te voeren. Indien de adviezen wordt opgevolgd, zijn significant negatieve milieueffecten uitgesloten.
Geluid	Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. De toename van het verkeer blijft ruim onder de 40% waardoor geen sprake zal zijn van een merkbare geluidstoename bij de woningen. Er wordt geen belangrijk negatief milieueffect verwacht.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Water	Een belangrijk gevolg van de ontwikkeling is het aanbrengen van meer verharding dan wat er momenteel is. Er is een wateronderzoek uitgevoerd. Het uitgangspunt is het treffen van eventuele benodigde maatregelen en zoveel mogelijk waterberging realiseren in het besluitgebied. Op het aspect water wordt verder ingegaan in paragraaf 4.10. Daaruit blijkt dat het plan ten aanzien van het aspect water uitvoerbaar is.

² SAB, 9 oktober 2024 Mer beoordeling Gendringen, Lenteleven

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

4.1.3 Conclusie

Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.2.2 Toetsing

Historisch vooronderzoek

Vanwege de realisatie van bodemgevoelige objecten in de vorm van woningen met tuin is er een historisch vooronderzoek³ uitgevoerd om te bepalen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (bijlage 3 bij deze motivering). In het vooronderzoek wordt gesteld dat het laatst uitgevoerde bodemonderzoek dateert uit het jaar 2008. De conclusie hieruit was dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen voor wonen. In principe wordt voor de geldigheid van een bodemonderzoek een verjaringstermijn van vijf jaar gehanteerd. Uit het vooronderzoek blijkt echter dat er in de periode vanaf 2008 geen calamiteiten of groot grondverzet heeft plaatsgevonden binnen het gebied. Hierdoor wordt dan ook verwacht dat de bodemkwaliteit niet is verslechterd ten opzichte van het jaar 2008.

³ Buro Antares (2023) Historisch vooronderzoek; Gendringen, Plangebied Lentelven. Projectnummer: 402561, 2 februari 2023.

Wel dient opgemerkt te worden dat niet met alle zekerheid gesteld kan worden dat er geen calamiteiten hebben plaatsgevonden.

Aanvullend wordt geadviseerd om een aantal aspecten nader te onderzoeken. Allereerst de watergangen. Het is aannemelijk dat bij de ontwikkeling van het gebied de watergangen zullen worden verlegd, gedempt of zullen worden hergeprofileerd. In het kader van de voorbereiding is het wenselijk om vast te stellen of er slib in de watergangen aanwezig is en wat de kwaliteit hiervan is. Ten tweede wordt geadviseerd om onderzoek te verrichten naar de asfaltweg, om te bepalen of het asfalt teervrij is. Bij het uitvoeren van een dergelijk onderzoek krijgt men ook inzicht in het wel of niet aanwezig zijn van funderingen onder het asfalt. Ten derde wordt een onderzoek naar asbest ter plaatse van de volkstuinten geadviseerd als ze meegenomen worden in het plan. Binnen volkstuinten is namelijk het risico aanwezig dat men asbesthoudende toepassingen heeft gebruikt. Aangezien de volkstuinten geen onderdeel uitmaken van het plan, is hiervoor geen nader onderzoek uitgevoerd. Aanvullend onderzoek naar de andere twee aspecten is wél uitgevoerd en de bevindingen worden navolgend uiteengezet.

Infrastructureel onderzoek

Naar aanleiding van het advies uit het historisch vooronderzoek is een infrastructuureel onderzoek⁴ uitgevoerd (bijlage 4 bij deze motivering). Dit infrastructuureel onderzoek bestaat uit onderzoek naar verschillende aspecten die in de periode van augustus 2023 tot en met januari 2024 zijn uitgevoerd. Daarbij zijn twee watergangen en één weg onderzocht (zie navolgende afbeeldingen).

⁴ Buro Antares (2024) Infrastructuureel onderzoek Lentelieven te Gendringen. Projectnummer: 402847, 4 april 2024.



Figuur 4.2 Situatietekening onderzochte weg Lentelieven (bron: Buro Anteres, infrastructureel onderzoek).

De volgende onderdelen zijn hierbij onderzocht:

- Asfaltonderzoek: Het doel van het asfaltonderzoek is het bepalen van de constructieopbouw, de dikte van het asfalt en het bepalen van de teerhoudendheid van het asfalt ter plaatse.
- Funderingsonderzoek: Het doel van funderingsonderzoek is het vaststellen van het type fundatiemateriaal onder de aanwezige verhardingen. De hergebruiksmogelijkheden worden vastgesteld door het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit en een verkennend asbestonderzoek.

- Verkennend bodemonderzoek: Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse.
- Verkennend waterbodemonderzoek: Het doel van het verkennend waterbodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem ter plaatse.
- Nader bodemonderzoek.

Op basis van de verkregen resultaten zijn er milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Binnen het project dient er rekening gehouden te worden met de volgende resultaten:

- Uit het asfaltonderzoek blijkt dat de gehele asfaltverharding van de Lenteleven als teerhoudend beschouwd dient te worden. Teerhoudend asfalt komt niet in aanmerking voor hergebruik en dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker. Verwacht wordt dat er circa 200 ton teerhoudend asfalt vrijkomt.
- Onder de asfaltverharding is een puinfundatie bestaande uit menggranulaat en baksteenpuin met slakken en asfalt aanwezig. Het materiaal komt op basis van het gemeten gehalte aan PAK niet in aanmerking voor hergebruik. In het fundatiemateriaal is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen. Verwacht wordt dat er binnen het werk circa 420 ton funderingsmateriaal vrijkomt.
- Uit het bodemonderzoek blijkt dat er onder de asfaltverharding in de grond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond. In de wegberm zijn meerdere antropogene bijmengingen aangetroffen. Ter plaatse van twee locaties is PAK tot boven de interventiewaarde aangetoond. De resultaten vormen een milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden. De omvang van de verontreiniging overschrijdt gezamenlijk de 25 m³. In dit geval zijn voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden binnen de sterke verontreiniging de regels voor het “graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal))” van toepassing.
- Binnen het besluitgebied zijn twee watergangen gelegen (zie navolgende afbeelding).
 - Watergang A: bevat tijdens de uitvoering van het onderzoek geen water. De bodem van dit onderzoeksvak bevatte geen slib en bestaat uit klei. Uit de analyseresultaten blijkt dat eventueel vrijkomend materiaal ‘altijd toepasbaar’ is. Bij hergebruik in naastgelegen landbodem en waterbodem ‘verspreidbaar’.
 - Watergang B: bevatte tijdens het veldwerk circa 15cm water. De waterbodem bevat circa 40cm matig stevige slib. Uit de analyseresultaten blijkt dat het eventueel vrijkomend materiaal valt voor toepassing op de landbodem in de klasse ‘industrie’ en voor waterbodem in ‘klasse A’. Bij hergebruik op naastgelegen landbodem en waterbodem is vrijkomend materiaal ‘verspreidbaar’. Wel wordt opgemerkt dat dit getoetst moeten worden aan de kwaliteit van de ontvangende bodem. Uit de resultaten van de PFAS analyse blijkt dat het materiaal wordt ingedeeld in de klasse landbouw/natuur.

Aangezien uit het onderzoek naar onontpofte oorlogsresten asbestverdacht materiaal is aangetroffen op de bodem, is binnen een deel van het gebied een asbest in bodemonderzoek⁵ uitgevoerd (bijlage 5 bij deze motivering). Het doel van het asbestonderzoek is het nagaan of de verdenking van een asbestverontreiniging in de bodem ter plaatse terecht is, waarbij gelijktijdig de aard en de omvang van de asbestverontreiniging wordt bepaald. Navolgende afbeelding 4.3 geeft het onderzoeksgebied (kadastraal bekend als 'gemeente Gendringen, sectie K, nummer 3291') weer.



Figuur 4.3 Asbestverdacht gebied

Uit de resultaten van het asbest in bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van één proefsleuf (SL01) sprake is van een dump met antropogene bijmengingen en asbest. In de grond overschrijdt het gehalte aan asbest de interventiewaarde grens van 100 mg/kg ds. ruimschoots. Daarnaast bevat de grond licht verhoogde gehalten zware metalen, minerale olie en PCB, een matig verhoogd gehalte zink en een sterk verhoogd gehalte PAK.

Formeel dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om het sterk verhoogd gehalte PAK af te perken. De verontreiniging wordt gelinkt aan de aanwezige dump, waardoor wordt voorgesteld om de locatie te saneren. Verwacht wordt dat er circa 13 m³ verontreinigde grond aanwezig is. Asbestverontreinigingen komen vaak heterogeen verspreid in de bodem voor. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per meter/vierkante meter kan verschillen. Geadviseerd wordt om het maaiveld tijdens de sanering opnieuw te inspecteren. Aangezien de gemeente de grond saneert, is verder geen nader onderzoek nodig. De sanering is ondertussen uitgevoerd.

4.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

⁵ Buro Antares (2024) Verkennend asbest in bodemonderzoek NEN-5707. Projectnummer: 404036, 5 juli 2024.

4.3 Milieubelastende activiteiten

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies, of milieuhinder-veroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat er sprake zal zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. In de VNG-brochure zijn voor bedrijfstypen richtafstanden opgenomen, die volgens de rechter indicatief zijn voor een goede ruimtelijke ordening, c.q. voor een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Hoewel de richtafstanden uit VNG-brochure niet bindend zijn, brengt het afwijken van de afstanden uit de VNG-brochure wel met zich mee dat het bevoegde gezag moet onderbouwen, vaak door nader specialistisch onderzoek, waarom desondanks afdoende rekening is gehouden met de samenhang van de relevante onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen (art. 2.1, tweede lid van de Omgevingswet). Aanvullend milieuonderzoek kan bijvoorbeeld ook uitwijzen dat de richtafstanden geen recht doen aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling.

De in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Bij andere omgevingstypen kunnen andere richtafstanden gelden. In de VNG-brochure wordt gesteld dat het toegestaan is om bij drukkere (gemengde) gebieden de richtafstanden met één afstandsstap naar beneden bij te stellen. Een richtafstand van 50 meter is op die manier bijvoorbeeld te verlagen naar 30 meter (alleen wanneer het onderdeel gevaar de richtafstand bepaalt, moet dit nader worden gemotiveerd). Wanneer er voor een bepaalde bedrijvigheid wettelijke afstanden gelden, dan hebben deze voorrang op de richtafstanden.

4.3.2 Toetsing

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft voor de beoogde ontwikkeling een advies ten aanzien van milieuzonering⁶ uitgebracht (bijlage 6 bij deze motivering). De bevindingen uit dit advies worden navolgend beschreven.

Het project vindt plaats in een 'rustige woonomgeving', als bedoeld in de VNG-brochure. In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich de in onderstaande tabel genoemde bedrijven. De tabel toont per bedrijf de richtafstand per onderdeel (geur, stof, geluid en gevaar) en de bijbehorende milieucategorie. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de woning. De werkelijke afstand in onderstaande tabel is ook op die manier gemeten en is gemeten vanaf de gevel van de beoogde woning die het meest nabij betreffende bedrijfsbestemming is gesitueerd. Daarbij moet opgemerkt worden dat ten oosten van het besluitgebied zich het Sportcomplex IJsselweide bevindt. Op dit

⁶ Omgevingsdienst Achterhoek (2024) Advies milieuzonering, 20 juni 2024.

complex bevinden zich meerdere sportclubs en faciliteiten. In deze paragraaf is het sportcomplex als één bedrijf beoordeeld.

Tabel 4.1 bedrijven in de buurt van het besluitgebied

Adres	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie	Werkelijke afstand
Rozemarijn 30, Gendringen	Zendertechniek. Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	20
Industrieweg ong. 4, Uift (sportcomplex IJsselwijde)	Veldsportcomplex met verlichting	0	0	50	0	3.1	60-80
Miltseweg 7a, Gendringen	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	70
Miltseweg 2, Gendringen	Heeft bedrijfsbestemming tm cat 2, grootste richtafstand 50 meter.	50	50	50	50	2	90
Miltseweg 5a, Gendringen	Groothandel in hout en bouwmaterialen	0	10	30	10	2.0	160
Genderingseweg 8, Varsselder	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2	180
Staringstraat 25, Gendringen	Bedrijs- en werknemersorganisaties (Kantoren)	0	0	10	0	1	200
Vicarisweg 39, Varsselder	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2	325
Industrieweg 1, Uift	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30	3.2	540
Industrieweg 5, Uift	Vervaard. En reparatie van produkten van metaal (excl. Mach./transportmidd.) – gesloten gebouw	30	30	100	30	3.2	540
Wiekenseweg 30-32, Gendringen	Houtzagerijen	0	50	100	0	3.2	554
Nijverheidsweg 32, Gendringen	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	3.2	600
Inindustrieweg 29, Gendringen	Benzineservisestations: - met LPG < 1000m3/jr	30	0	30	50	3.1	605
Handelsweg 2/ Nijverheidsweg 17, Gendringen	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	3.2	670
Wiekenseweg 15, Gendringen	Fokken en houden van paarden	50	30	30	0	3.1	681

In bovenstaande tabel zijn een aantal bedrijven oranje gemarkeerd en worden navolgend nader toegelicht.

Nabijgelegen bedrijventerreinen

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein IJsselweide. De hoogste milieucategorie die zich op dit terrein mag bevinden is categorie 3.2, hierbij hoort een grootste richtafstand van 100 meter. In de toelichting die bij het bestemmingsplan (IJsselweide 2010) hoort staat: "Binnen het plangebied zijn op twee locaties binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' thans milieucategorie 4.1 bedrijven gevestigd. Het betreft twee metaalbewerkende bedrijven. Gezien de aard van deze bedrijven, de vergunde situatie op basis van de Wet milieubeheer en de afstand tot hindergevoelige bestemmingen is het aanvaardbaar dat deze bedrijven blijven gehandhaafd. " "Deze bedrijven hebben een specifieke aanduiding gekregen op de verbeelding om te waarborgen dat de bestaande bedrijfsactiviteiten blijvend kunnen worden uitgeoefend. Zodra deze bedrijven hun activiteiten beëindigen,

kan echter alleen een bedrijf in een lagere categorie, passend in de milieuzonering, op de betreffende locatie worden gevestigd.”

Op het bedrijventerrein de IJsselweide is alles gezoneerd tot categorie 3.2 en er zijn, voor zover bekend is, geen bedrijven aanwezig met categorie 4.1. Voor de volledigheid zijn de bedrijven die met metaal werken (in de tabel met oranje gemarkeerd) verder onderzocht om vast te stellen of categorie 3.2 ook passend is. Tussen de vier bedrijven die met metaal werken is geen bedrijf aanwezig dat aan categorie 4.1 toebehoort.

Rondom de Maasstraat in Ulft bevindt zich tevens een klein bedrijfsterrein. Vanuit het bestemmingsplan wordt duidelijk dat hier maximaal bedrijven tot en met categorie 2 gevestigd mogen worden en dat bedrijven die al gevestigd zijn, en binnen een hogere categorie vallen, gehandhaafd blijven. Binnen dit bedrijventerrein zijn geen bedrijven aanwezig die invloed hebben op de planlocatie.

Richtafstanden

De tabel laat zien dat de aangevraagde ontwikkeling plaatsvindt buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven. Ondanks het feit dat de aangevraagde ontwikkeling plaatsvindt buiten de richtafstand, gelden voor de agrarische bedrijven nog aanvullende overwegingen. Voor het houden van landbouwhuisdieren gelden op het gebied van geur wettelijke afstanden. In paragraaf 4.6 wordt hier verder op in gegaan en geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de vaste afstanden en geldende geurnorm.

De ontwikkeling zorgt niet voor extra belemmeringen voor omliggende bedrijven. Andersom bestaat binnen het plangebied om dezelfde reden voldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet belemmerend werkt voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkeling is hierbij niet in het geding.

4.3.3 Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Tabel 4.2 Standaard- en grenswaarden (bron: Bkl)

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.103 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaanachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- 1 activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- 2 geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, in de omgeving van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66 Bkl). Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie;
- Indirecte geluidhinder; dit is de geluidhinder afkomstig van het wegverkeer van en naar de locatie waar de activiteit plaatsvindt.

Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant.

4.4.2 Toetsing

Geluid door wegen

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer. Derhalve is een akoestisch onderzoek geluid wegverkeer uitgevoerd ⁷ (bijlage 7 bij deze motivering). Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel, waarbij is

⁷ SAB, 30 september 2025, Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer Gendringen Lenteleven

getoetst op de randen van de woongebieden (en waar relevant op het stedenbouwkundig plan).



Figuur 4.4 Akoestisch rekenmodel (bron: akoestisch onderzoek geluid wegverkeer)

Op basis van dit onderzoek kunnen een aantal conclusies worden getrokken die navolgend worden uiteengezet.

Provinciale wegen

De maximale geluidbelastingen per gebouw zijn in zes woongebieden hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. De hoogste overschrijdingen vinden plaats aan de westgrens van het gebied. Als op het stedenbouwkundig plan wordt getoetst zijn echter voor alle gebouwen ook gevelgeluidbelastingen waarneembaar die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} niet overschrijden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke, civieltechnische, stedenbouwkundige en financiële aard. Als op het stedenbouwkundig plan wordt getoetst zijn voor alle gebouwen ook geluidbelastingen op de gevel waarneembaar die de

voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Op de appartementen in de noord- en zuidwestelijke hoeken van het gebied, waar enkele van de hoogste waarden bestaan, kunnen mogelijk gevelmaatregelen zoals vliesgevels of balkons met afscherming worden toegepast. Dit dient verder onderzocht te worden in bouwakoustisch onderzoek.

Gemeentewegen

Als gevolg van de omliggende gemeentewegen tezamen wordt de standaardwaarde van 53 dB L_{den} overschreden voor bouwvlak 7, welke parallel aan de Rijnweg en Valeriaan ligt. Uit onderzoek is gebleken dat de Rijnweg maatgevend is, dus deze weg is nader onderzocht. De grenswaarde wordt geheel niet overschreden. Als op het stedenbouwkundig plan wordt getoetst zijn voor alle gebouwen ook gevelgeluidbelastingen waarneembaar die die standaardwaarde van 50 dB L_{den} niet overschrijden.

Rijnweg

De maximale geluidbelastingen zijn hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de (beoogde) appartementen en grondgebonden woningen direct grenzend aan de Rijnweg. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten grotendeels op bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke, civieltechnische, stedenbouwkundige en mogelijk financiële aard. Indien de voorgestelde snelheidsreductie hier wordt toegepast bestaan er geen overschrijdingen van de standaardwaarde meer. De hoogste gezamenlijke waarde van de gemeentewegen is dan 53 dB L_{den} , waarmee zou worden voldaan aan de instructieregels vanuit het Bkl. Maatregelen aan de gevel zoals balkons met scherm of vliesgevels kunnen de geluidbelastingen op de appartementen nog verder verlagen.

Wesenthorstlaan

De maximale geluidbelastingen zijn hoger dan de standaardwaarde, maar lager dan de grenswaarde. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de (beoogde) grondgebonden woningen aan de noordzijde van het bouwvlak. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten grotendeels op bezwaren van verkeerskundige en civieltechnische aard. Indien de reeds voorgenomen snelheidsreductie hier wordt toegepast bestaan er geen overschrijdingen van de standaardwaarde op de woningen en buitenruimtes meer. Er dient dan alsnog een hogere waarde van 54 dB L_{den} voor het bouwvlak opgenomen te worden, maar er zijn geen verdere maatregelen aan de gevels van de woningen nodig (er is sprake van ETFAL).

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Voor onderhavig plan is (zonder maatregelen) een hoogste gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelasting waarneembaar van 61 dB L_{den} . Voor de gecumuleerde geluidbelasting is geen sprake van een getalsmatige bovengrens. Wel dient deze, op grond van artikel 5.78ac van het Bkl, te worden beoordeeld of deze geluidbelasting aanvaardbaar is.

Op grond van de methode Miedema, een in de jurisprudentie geaccepteerde methode voor de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelasting, wordt een dergelijke belasting geclassificeerd als 'tamelijk slecht' (zie onderstaande tabel).

Tabel: Kwalificatie aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid conform methode Miedema

gecumuleerde geluid in L_{den}	kwalificatie
≤ 45	zeer goed
46 - 50	goed
51 - 55	redelijk
56 - 60	matig
61 - 65	tamelijk slecht
66 - 70	slecht
≥ 71	zeer slecht

Het geluidniveau is voor een beperkt aantal woningen niet optimaal. Ten aanzien van de ander milieuaspecten en de kwaliteit van de te realiseren wijk is de woonwijk, ruim en groen is de algemene leefkwaliteit wel als goed te beschouwen.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwkoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB L_{den} uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt gehaald voor de nieuwe woningen.

Mogelijkheden voor geluidreducerende maatregelen

Er is onderzocht of, en zo ja welke, doeltreffende maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot een waarde die lager of gelijk is aan de standaardwaarde. Bij het treffen van maatregelen geldt een voorkeursvolgorde: bron, overdracht en ontvanger.

Wanneer de geluidbelasting niet terug te brengen is tot de standaardwaarde, kan het bevoegd gezag een hogere waarde dan de standaardwaarde als acceptabel achten. Deze hogere waarde dient te worden vastgelegd in het Omgevingsplan conform artikel 5.78u van het Bkl. Daarnaast dient voor de overschrijdingen door de provinciale weg in het kader van overgangsrecht ook een hogere waarde besluit te worden genomen.

Uit de in het onderzoek opgenomen afweging blijkt dat maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn niet effectief of wenselijk zijn.

Hogere waarden

Voor de provinciale weg en gemeentewegen tezamen moeten hogere waarden volgens navolgende tabel worden opgenomen in het omgevingsplan.

Tabel: Hoogste gezamenlijke waarden per woongebied

Gebied	Benodigde hogere waarde in dB L _{den}
	Provinciale weg (excl. aftrek art. 110g) en Gemeentewegen (zonder maatregelen)
1	56
4	54
5	59
6	59
7	61
8	54
9	55

Voor de provinciale weg moeten daarnaast ook hogere waarden worden toegekend, volgens onderstaande tabel.

Tabel: Hoogste hogere waarde per woongebied

Gebied	Benodigde hogere waarden in dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh)
4	51
5	57
6	57
7	57
8	51
9	50

4.4.3 Conclusie

Voor de provinciale weg en voor de gemeentewegen tezamen moeten hogere waarden worden opgenomen in het omgevingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Ook voor activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied is het toetsen aan de omgevingswaarden van belang. Deze activiteiten kunnen immers zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt, maar hier mogelijk wel invloed op kan hebben. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. Ook in dat geval wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de beoogde activiteit(en) niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Net als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

- 1 bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
- 2 bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
- 3 bij de aanleg van een auto(snel)weg.

4.5.2 Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal met haar 226 woningen de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is beoordeeld of er ter hoogte van het besluitgebied sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 (meest actuele gegevens) en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Tabel waarden luchtkwaliteit (bron: CIMLK).

Stoffen	EU-grenswaarde	WHO-advieswaarde	2022	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	10 µg/m ³	11,2 µg/m ³	7,9 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15,7 µg/m ³	12,4 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	10 µg/m ³	8,7 µg/m ³	6,5 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Ook wordt grotendeels voldaan aan de advieswaarde vanuit het WHO.

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft voor de beoogde ontwikkeling tevens een vooradvies ten aanzien van luchtkwaliteit⁸ uitgebracht (bijlage 8 bij deze motivering). Hierin wordt aangegeven dat de gemeente Oude IJsselstreek (art. 5.51 Bkl) niet is aangewezen als aandachtsgebied voor luchtkwaliteit en dat de beoogde ontwikkeling geen project als bedoeld in art. 5.50 Bkl betreft. Op basis van het bovenstaande kan dan ook worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- 1 bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- 2 bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

⁸ Omgevingsdienst Achterhoek (2024) Vooradvies luchtkwaliteit bestemmingsplanprocedure, 20 juni 2024.

4.6.2 Toetsing

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft voor de beoogde ontwikkeling een advies ten aanzien van geur veehouderij⁹ uitgebracht (bijlage 9 bij deze motivering). De bevingen uit dit advies worden navolgend beschreven.

Geurhinder houden van dieren

Getoetst moet worden aan § 5.1.4.6.3 van het Bkl. Op basis daarvan kan geconstateerd worden dat de projectlocatie is gelegen in het concentratiegebied én binnen de bebouwingscontour geur. Ten aanzien van de geurbelasting door agrarische bedrijven met landbouwhuisdieren mét geuremissiefactoren moet worden voldaan aan de criteria van artikel 5.106. Voor de beoordeling van alle andere agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden, gelden de criteria van artikel 5.106a.

Geconstateerd kan worden dat de in de bovengenoemde artikelen genoemde criteria worden gerespecteerd. De geprojecteerde woningen hebben enerzijds een lagere geurbelasting dan 3,0 ouE/m³, waardoor deze woningen geen nieuwe belemmeringen voor mogelijke uitbreidingen van de betrokken bedrijven betekenen. Daarnaast worden de geldende vaste afstanden gerespecteerd, waardoor de rechten van de nabij gelegen bedrijven niet worden aangetast door de aangevraagde ontwikkeling.

Ook voor wat betreft de beoordeling van de acceptabele geurhinder bij woningen door de agrarische bedrijven kan worden geconstateerd dat de genoemde normen worden gerespecteerd.

Overwegingen voor mest- en vooropslagen

Voor andere agrarische bedrijfsactiviteiten dan het huisvesten van dieren gelden de afstandscriteria van § 5.1.4.6.4 van het Bkl. Aangezien de afstanden van de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven tot het project groter zijn dan 100 meter kan worden geconstateerd dat ook de in deze paragraaf genoemde afstanden worden gerespecteerd.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de te realiseren woningen op voldoende afstand liggen van de meest nabij gelegen veehouderijen. De voorgenomen ontwikkeling is niet belemmerend voor deze agrarische bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf voldoet, voor wat betreft de voor- en achtergrondgeurbelasting, aan de hieraan te stellen eisen. De geur afkomstig van de omliggende veehouderijen vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

⁹ Omgevingsdienst Achterhoek (2024) Vooradvies geur veehouderij bestemmingsplanprocedure, 20 juni 2024.

4.7 Kabels en leidingen

4.7.1 Algemeen

Bij vaststelling van een wijzigingsbesluit moet rekening worden gehouden met de bescherming van ruimtelijk relevante kabels en leidingen.

4.7.2 Toetsing

In het besluitgebied is een ondergrondse rioolleiding aanwezig. Verder zijn er hoge druk aardgasleidingen en hoog-spanningslijnen aanwezig. Er is een regeling opgenomen ter bescherming van de rioolleiding.

4.7.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.8 Omgevingsveiligheid

4.8.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

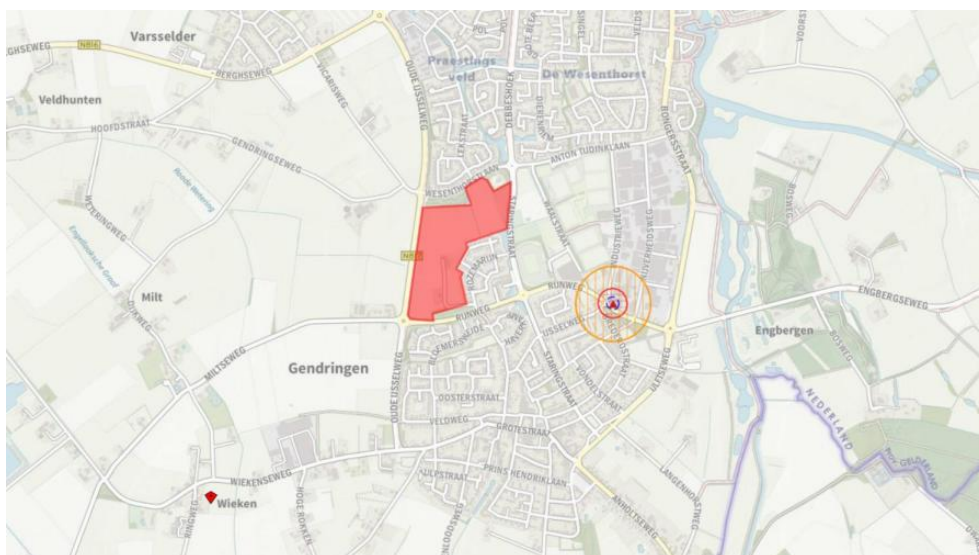
Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezig te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.8.2 Toetsing

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft voor de beoogde ontwikkeling een advies ten aanzien van omgevingsveiligheid¹⁰ uitgebracht (bijlage 10 bij deze motivering). De bevingen uit dit advies worden navolgend beschreven.

Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van 226 woningen. Een woning is volgens het Bkl een kwetsbaar gebouw (Bijlage VI, onderdeel C, sub a). Aan hand van de Atlas Leefomgeving en de EV-signaleringskaart is gekeken of er in de directe omgeving (binnen een straal van 1.500 meter) van het ontwikkelgebied relevante risicobronnen aanwezig zijn (zie navolgende afbeelding).



Figuur 4.5 Ligging ontwikkelgebied ten opzichte van risicobronnen in de omgeving.

¹⁰ Omgevingsdienst Achterhoek (2024) Advies milieuzonering, 20 juni 2024.

Stationaire risicobronnen

In de nabijheid van het ontwikkelgebied is slechts één stationaire bron gelegen, namelijk lpg-tankstation Guus Heuthorst (afstand van circa 535 meter). Binnen het bedrijf vindt de activiteit tanken van lpg plaats. Daarmee valt het bedrijf onder de werkingssfeer van het Bal en het Bkl (bijlage VII, categorie A1a). Het lpg-tankstation heeft een vergunde doorzet tot 500 m³. Op basis van het Bal geldt een plaatsgebonden risicocontour van:

- 25 meter vanaf het vulpunt;
- 120 meter vanaf de bovengrondse opslagtank;
- 15 meter vanaf de tankzuil.

Op grond van het Bkl geldt het volgende voor de activiteit tanken van lpg:

- een brandaandachtsgebied van 60 meter;
- een explosieaandachtsgebied van 160 meter.

Zowel de plaatsgebonden risicocontour, het brand- en explosieaandachtsgebied reiken niet tot aan het ontwikkelgebied. Daarmee is deze risicobron niet relevant in het kader van omgevingsveiligheid.

Mobiele risicobronnen

In een straal van 1.500 meter van het ontwikkelgebied zijn geen mobiele risicobronnen gelegen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief. Er reiken geen plaatsgebonden risicocontouren (10⁻⁶) of aandachtsgebieden over het ontwikkelgebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en standaardwaarden uit de wetgeving.

4.8.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.9 Gezondheid

4.9.1 Algemeen

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om hier te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit

omgevingsplan is meegenomen. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities tevens vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek schetst in de Toekomstvisie haar strategische perspectief voor de toekomst. Daartoe heeft de gemeente zichzelf zeven opgaven gesteld, waarmee een antwoord geboden kan worden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien. Eén van die zeven opgaven betreft 'gezond oud worden én gezond jong zijn'. Het doel daarbij is om een gemeente te creëren waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Het streven is dat ouderen in de gemeente in 2030 wonen in woningen die passen bij hun gezinssituatie en hun eventuele zorgbehoefte. Daarnaast wenst de gemeente gebruik te maken van de kracht van de samenleving om eenzaamheid onder ouderen tegen te gaan.

Tevens worden in de toekomstvisie ook zeven dimensies uit de Brede Welvaartsindicator beschreven. Deze dimensies helpen richting te geven aan de uitwerking van de zeven opgaven uit deze toekomstvisie. Eén van die dimensies is 'gezondheid'. Een gezonde leefomgeving (zowel fysiek als mentaal) wordt bereikt door aandacht te hebben voor gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering. Door gezondheidsbescherming worden zaken die een negatieve invloed kunnen hebben op de gezondheid zo veel mogelijk beperkt. Denk daarbij aan geuroverlast, luchtvervuiling en geluidsoverlast. De gemeente tracht een goede gezondheid en gezonde leefstijl van inwoners zo veel mogelijk te faciliteren en bevorderen door in te zetten op voldoende ruimte om te bewegen en te ontmoeten en de openbare ruimte voor iedereen goed toegankelijk te maken. Ook stimuleert de gemeente zaken als een gezonde mobiliteit, integrale veiligheid en een groene omgeving.

Tot slot wordt andersom ook gekeken in hoeverre de manier van leven in de gemeente toekomstbestendig is en of er in de Oude IJsselstreek niet een te zware last wordt gelegd op de natuur en milieu, zoals de bodem, het watersysteem en de biodiversiteit (zie dimensie 'gezond milieu').

4.9.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur en geluid is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- In het besluitgebied is geen geluidhinder te verwachten;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- In het besluitgebied is geen geurhinder te verwachten.

In de startnotitie woningbouw Lenteleven was openbare ruimte één van de centrale thema's waarvoor uitgangspunten zijn opgesteld. Daarbij kwam het belang van speelvoorzieningen voor kinderen in het kader van gezondheid specifiek ook naar voren. In het stedenbouwkundig plan is ruimte gereserveerd voor groenstructuren

en speelvoorzieningen (zie paragraaf 2.2). Dit zorgt ervoor dat de toekomstig inwoners kunnen verblijven in een groene omgeving en dat kinderen onbezorgd dicht bij huis buiten kunnen spelen. Daarnaast zijn er in de directe omgeving voldoende voorzieningen om sport- en bewegen te stimuleren, zoals fiets- en wandelpaden en verscheidene sportvelden.

4.9.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met het aspect gezondheid.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Het waterbeleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het doel is om te werken aan schoon, veilig en voldoende water, dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Het Rijk wil met het NWP richting geven aan het waterbeleid voor Nederland als geheel, dus niet alleen voor het hoofdwatersysteem. Het programma is voor het waterbeleid een uitwerking van de nationale belangen en strategische hoofdkeuzes in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Het NWP beschrijft verder de raakvlakken van het nationale waterbeleid met het beleid voor een aantal andere onderwerpen in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, landschap, bodem en landbouw.

Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 15 december 2019 vastgesteld. In het Regionaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland. Het programma richt zich op het waarborgen van een duurzame en veilige waterhuishouding, met aandacht voor de verschillende uitdagingen op het gebied van water, zoals overstromingen, droogte, waterkwaliteit en natuurbeheer. Gelderland hanteert in het programma drie uitgangspunten: voorkomen is beter dan genezen, negatieve effecten zijn de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers en uitdagingen worden gebiedsgericht aangepakt.

Provinciaal beleid – Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening provincie Gelderland is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel

Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Rijn en IJssel vastgesteld en vervangt het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022-2027 op welke wijze gezorgd wordt voor: een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerprogramma zoekt verbinding met het werk van de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

In het programma zijn een aantal speerpunten geformuleerd voor de komende decennia. Dit zijn maatschappelijke opgaven waar het waterschap een regie-voerende positie in wenst te hebben. Het gaat om de volgende punten:

- Klimaatrobuust gebied: een betere balans tussen nat en droog bij de inrichting van het regionaal watersysteem.
- Veilig gebied: bescherming tegen overstromingen van grote rivieren en grotere beken.
- Gezonde leefomgeving: een schoon en gezond watersysteem voor mensen en ecologie.
- Circulaire economie en energietransitie: (samen)werken aan een klimaatneutrale taakuitvoering en circulaire economie.

In hoofdstuk 9 van het programma wordt gekeken naar gebiedspecifieke kenmerken binnen het grondgebied van het waterschap. Het besluitgebied is gelegen in gebied D 'Oude IJssel'. Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in dit deelgebied wordt aangegeven dat de effecten van klimaatverandering meegenomen dienen te worden. De potentie van water dient meegenomen te worden in het ontwerp, waarbij wonen aan het water en recreatieve functies op en aan het water als voorbeeld worden genoemd. Ook heeft het waterschap aandacht voor de Oude IJssel als ecologische verbindingroute die veilig water kan afvoeren, ook in droge tijden een goede waterkwaliteit heeft en waar beroeps- en/of pleziervaart veilig plaats kan vinden.

4.10.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling van Lenteleven heeft Civicon een Water-toets¹¹ opgesteld. De ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van ongeveer 220 woningen, appartementen en de daarbij behorende infrastructuur, zoals wegen en parkeerplaatsen. Daarnaast biedt de ontwikkeling ruimte voor verschillende wandelpaden ten behoeve van de recreatie. Verder is veel ruimte voor waterberging en groen ingepast.

Afstromend verhard oppervlak

Het nieuw verhard oppervlak is 57.050 m² (zie onderstaande tabel). Het openbaar gebied, rijbanen en parkeerplaatsen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 26.250 m². Ondanks dat wandelpaden en parkeerplaatsen waarschijnlijk deels (semi)verhard worden uitgevoerd, is dit oppervlak volledig als verhard meegenomen. Voor het bepalen van het particulier verhard oppervlak, is in deze fase van het project uitgegaan van 70% van het totale kaveloppervlak. Het werkelijke verhard kaveloppervlak zal per woningtype verschillen. Omdat de woningen in het besluitgebied divers van aard zijn, van vrijstaand tot rijwoningen, lijkt dit voor dit stadium een goede aanname. Voor de appartementencomplexen is uitgegaan van een verhardingspercentage van 100%.

Tabel 4.3 Nieuw verhard oppervlak (bron: Civicon, 2024).

Functie	Oppervlak nieuw (m ²)	Totaal (m ²)
Bruto oppervlakte		
Bouwplan Lenteleven	130.000	
		130.000
Netto oppervlakte		
Openbaar gebied	26.250	
Particuliere verhardingen	30.800	
Totaal netto oppervlakte		57.050

Beheer en onderhoud

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem. De inrichting van- of aanpassingen aan het watersysteem worden in overleg met het waterschap bepaald. Het oppervlaktewaterpeil wordt binnen gewenste of vastgestelde marges gehandhaafd.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het besluitgebied neemt het verhard oppervlak toe met circa 57.050 m². Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Binnen het besluitgebied is veel ruimte aanwezig voor oppervlakkige berging. Langs de wegen zijn groenstroken aanwezig. Rondom de bouwvlakken

¹¹ Civicon (2024) Watertoets bouwplan Lenteleven Gendringen. Projectnummer: 2023-083, 17 december 2024.

zijn groenstroken of groenvakken aanwezig, die voor waterberging worden gebruikt. Indien de afstand naar een bergingsvoorziening te groot is, wordt gebruik gemaakt van een hemelwaterriool om het hemelwater naar de berging af te voeren.

In extreme situaties zou bui $T=100+10\%$ (80 mm) tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen kunnen worden zonder dat er waterschade optreedt. Hierbij wordt voorgesteld rekening te houden met infiltratieverlies tijdens de bui. De infiltratiewaarde en maximale duur van de infiltratie wordt in overleg met het waterschap vastgesteld. Er wordt voorgesteld te rekenen met een maximale infiltratie van 0,5 m/dag gedurende 12 uur. Over het algemeen wordt bij de verdere uitwerking uitgegaan van bouwpeilen van 20 tot 30 cm boven de as van de weg. Dit is mede afhankelijk van de diepte van voortuinen in combinatie met de toegankelijkheid voor mindervaliden.

Waterkwaliteit

Vanuit het besluitgebied wordt hemelwater via een bodempassage in de vorm van infiltratievelden geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Indien wordt gekozen voor berging in nieuw oppervlaktewater (retenties) wordt aanbevolen om de bodem met voldoende diepte aan te brengen (1 meter onder de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand) om ook in de zomer de waterkwaliteit te waarborgen (met name voor stilstaand water).

Afvalwater

Ten gevolge van de ontwikkeling is er sprake van een toename van het afvalwater. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 3 inwoners per woning en een vuilwaterproductie van 120 liter per inwoner per etmaal verdeeld over 10 uur wordt een toename aan vuilwater verwacht van $(225 \text{ woningen} \times 3,0 \text{ inwoner} \times 12 \text{ l/uur}) = 8,10 \text{ m}^3/\text{uur}$. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het bestaand gemeentelijk vuilwaterstelsel van Lenteleven fase 1 deze toename van het afvalwater kan verwerken. Bij het ontwerp van dit gemaal is rekening gehouden met de uitbreiding van Lenteleven fase 2. De gemeente is op dit moment bezig met de renovatie van het gemaal, hierbij is rekening gehouden met de aansluiting van fase 2.

Grondwaterbeheer

In het besluitgebied bevinden zich lagen die gevoelig zijn voor structuurbederf door bijvoorbeeld bouwverkeer of grondopslag. Daarnaast zijn in het besluitgebied enkele leemlagen aanwezig. Om grondwateroverlast in de toekomstige situatie te voorkomen, wordt aanbevolen om verdichte/slecht doorlatende lagen te doorbreken met bijvoorbeeld verticale zandsleuven. Om verdroging zo veel als mogelijk te verminderen wordt de neerslag in het besluitgebied zo veel als mogelijk lokaal in de bodem geïnfiltreerd. Het besluitgebied maakt geen functies mogelijk die de kwaliteit van het grondwater negatief kunnen beïnvloeden.

Recreatie en beleving

Aan de rand van het besluitgebied wordt eventueel nieuw oppervlaktewater gerealiseerd (retenties). Dit oppervlaktewater sluit aan bij reeds bestaand oppervlaktewater langs de Staringstraat. De bodem van dit oppervlaktewater moet voldoende diepgang hebben, om ook in het zomerseizoen van voldoende kwaliteit te zijn. Hierbij wordt de beleving van het bestaande oppervlaktewater meegenomen in de overweging dit uit te breiden. Dit wordt in nauw overleg met het waterschap opgepakt. Om het risico op verdrinking te beperken worden in de infiltratievelden flauwe taluds aangebracht. Bij verdere uitwerking van het waterhuishoudings- en rioleringsplan, dient dit nader beschouwd te worden.

4.10.3 Conclusie

Op basis van het hierboven gestelde blijkt dat er ruimtelijke consequenties zijn met betrekking tot water gerelateerde zaken, zoals het aanbrengen van infiltratievelden en retenties. Hier is voldoende ruimte voor aanwezig binnen het besluitgebied. Dit leidt niet tot ruimtelijke knelpunten. De watertoets is aan het waterschap voorgelegd en het waterschap is hiermee akkoord.

4.11 Klimaatadaptatie

4.11.1 Algemeen

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegeelicht. De landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Delta-programma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Rijksbeleid - Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belangrijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pakken. Het programmteam NAS heeft deze koers vertaald naar plannen en acties in het uitvoeringsprogramma 2018 - 2019. Dit programma richt zich op sectoren, ketens, thema's en klimaatrisico's die niet in het Deltaprogramma en het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie voorkomen en vult een aantal thema's hieruit aan. Met het rapport 'Nationaal perspectief klimaatadaptatie' uit 2020 blikt het team terug op wat er tot dan toe bereikt is en biedt het perspectief voor de toekomst.

Rijksbeleid - Nationaal Deltaprogramma

In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de Deltacommissaris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid
- Deltaprogramma Zoetwater

- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie

Alle drie de programma's bevatten een Deltabeslissing (nationale kaders die voor heel Nederland gelden) en een Deltaplan (concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid). In de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie staat het nationale beleid voor de inrichting van waterrobuuste en klimaatbestendige gebieden. Het plan is opgesteld in 2018 en opgebouwd uit zeven ambities: kwetsbaarheid in beeld brengen, risicodialoog voeren en strategie opstellen, uitvoeringsagenda opstellen, meekoppelkansen benutten, stimuleren en faciliteren, reguleren en borgen, en handelen bij calamiteiten.

Kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm'

Op 23 maart 2023 is kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm' aangeboden aan de Tweede Kamer. De ontwikkeling van de maatlat sluit aan op uitdrukkelijk advies van de Deltacommissaris om landelijk tot een consensus te komen over klimaatadaptief bouwen. De maatlat schept het kader voor klimaatadaptief bouwen en richt zich op locatie-inrichting en bouwwijze. De maatlat behandelt de klimaatthema's hitte, wateroverlast, droogte en gevolgbepierking van overstromingen. Daarnaast worden ook de thema's bodemdaling en biodiversiteit betrokken. Parallel aan de maatlat worden er met de kamerbrief 'Water en Bodem Sturend' randvoorwaarden uitgewerkt voor de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. De maatlat moet een impuls geven om groene klimaatbestendige gebieden en gebouwen te kunnen realiseren die ook bijdragen aan biodiversiteit en gezondheid.

Om klimaatadaptief bouwen en inrichten standaard te maken, worden de mogelijkheden verkend om voor juridische borging van de maatlat. Op dit moment is deze echter nog niet juridisch gewaarborgd. Gezien de (omvang van de) bouwopgave, de urgentie van extremer weer door klimaatveranderingen en de wens om daarin geen kansen te missen, wordt het gebruik van de maatlat zoveel mogelijk gestimuleerd.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie- en verordening Gaaf Gelderland

Het veranderend klimaat gaat aan niemand voorbij en raakt alle facetten van de omgeving. Zoals de Gelderse natuur – met haar vele grote en kleinere rivieren en rijkdom aan dier- en plantsoorten. Maar ook onze eigen gezondheid en veiligheid. De provincie wil hierop voorbereid zijn, daarom zetten ze vooral en eerst in op het tegengaan van de risico's en gevaren van de klimaatverandering. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt de Provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan.

Ambities:

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

- In 2020 hebben ze samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Aanpak:

- De provincie zorgt voor een veerkrachtig en duurzaam water-, natuur en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit een klimaatbestendige en schone bodem en ondergrond en uit schoon en gezond grond- en oppervlaktewater en drinkwater.
- Samen met partners brengt de provincie toekomstige risico's en kansen van het veranderend klimaat voor Gelderland in kaart. De provincie draagt bij aan het opstellen van Regionale Adaptatie Strategieën en helpen bij de uitvoering daarvan.
- Gelderland werkt zelf klimaatbestendig en weegt dit aspect bij al hun beslissingen mee. En: geven dit als voorwaarde mee aan onze partners.

In artikel 5.85 van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

1. *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.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Gemeentelijk beleid – Klimaatagenda Oude IJsselstreek

Uit de afgelopen jaren is gebleken dat het klimaat veranderd en dat de weeromstandigheden extremer worden, zo ook in de gemeente Oude IJsselstreek. Ten aanzien van klimaatverandering heeft de gemeente daarom de ambitie om de gemeente veilig, leefbaar en aantrekkelijk houden voor toekomstige generaties. Dit betekent dat de gemeente de leefomgeving zodanig moet inrichten dat de gemeente voldoende is geweed tegen de toekomstige weersextremen. De gemeente geeft de focus aan de landelijke hoofdthema's uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: Meer regen, hoger water, meer hitte en drogere zomers. De visie is opgebouwd uit vijf pijlers:

- 1 Adaptief landelijk gebied
- 2 Woonkernen gezond en groen
- 3 Calamiteitenorganisatie
- 4 Klimaatbestendig ontwikkelen
- 5 Betrokken en actieve mensen

Binnen deze pijlers worden verschillende maatregelen genoemd, die hebben geleid tot de volgende kerntallen:

- Neerslag: Geen schade in panden bij neerslaggebeurtenissen van minder dan 70 millimeter in één uur.
- Droogte en neerslag: De gemeente stimuleert afkoppelen regenwater van de rio- lering en volgen voortgang.
- Droogte: Maximaal infiltreren van regenwater wordt de norm. Afvoeren van re- genwater mag alleen indien onderbouwd.
- Groen en koelte: De gemeente hanteert de 3-30-300 regel voor groen: Vanuit elk huis zijn minstens drie bomen zichtbaar, elke wijk kent 30% boombedekking, en vanuit elk huis is er binnen een afstand van 300 meter een koele verblijfsplek of een park van minstens één hectare.
- Calamiteiten: De gemeente zorgt dat de kwetsbare functies en installaties be- kend zijn.
- Calamiteiten: De gemeente zorgt dat 100% van de bewoners weet wat te doen bij calamiteiten en checken dat via het bewonerspanel.
- De gemeente zorgt dat minstens 9 op de 10 bewoners weet wat klimaatveran- dering in onze gemeente betekent en weet wat de bewoners er zelf aan kunnen doen, in hun wijk.
- Voor nieuwbouw en herontwikkelingen zijn er duidelijke eisen voor de ber- ging/infiltratie van regenwater en de verbetering van de waterkwaliteit en biodi- versiteit. Elke nieuwe ontwikkeling is een kans die gepakt moet worden.
- Belangrijke (toeristische) fietsroutes hebben genoeg koele pauzeplekken en schaduwbedekking. Deze streefwaarden moeten nog worden uitgewerkt.

4.11.2 Toetsing

In elk van de bovenstaande beleidsstukken komen de thema's waterveilig- heid/overstromingen, wateroverlast, hitte en droogte naar voren. Daarnaast worden in de landelijke maatlat klimaatadaptief bouwen de thema's biodiversiteit en na- tuurinclusiviteit en bodemdaling ook nog meegenomen. Voor de toetsing worden deze thema's nader toegelicht.

Zoals in de vorige paragraaf reeds beschreven, heeft Civicon een watertoets voor het bouwplan Lenteleven Gendringen¹² uitgevoerd. Hierin is ook gekeken naar ver- schillende klimaataspecten. De bevindingen uit deze toets worden navolgend uit- eengezet.

Overstroming

In de figuur 4.6 (onderstaand) is de waterhoogte weergegeven die ontstaat als een dijk van de grote rivieren (de Rijn of de IJssel) bezwijkt. Te zien is dat het water tot circa 0,5 m kan stijgen in het besluitgebied. Volgens de klimaatatlas is de kans dat het gebied overstroomt klein; de kans ligt tussen de 1x per 300 tot 3.000 jaar.

¹² Civicon (2024) Watertoets bouwplan Lenteleven Gendringen. Projectnummer: 2023-083, 17 decem- ber 2024.



Figuur 4.6 Waterhoogte bij overstrooming (bron: Civicon, 2024).

Wateroverlast

In figuur 4.7 is een wateroverlastkaart opgenomen. Deze kaart is opgesteld in het kader van de zogenoemde stresstesten die uitgevoerd zijn voor Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie in opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek in samenwerking met het waterschap. Uit deze kaarten komen locaties naar voren die mogelijk last hebben van wateroverlast bij heftige regenval. De berekeningsmethodiek die gebruikt is bij het opstellen van de kaarten, is redelijk grof. Op basis van onderstaande figuur kan geconcludeerd worden dat in de huidige situatie lager gelegen delen onderhevig kunnen zijn aan wateroverlast (indicatie).

Binnen het plangebied is voldoende ruimte voorzien om binnen de functie Groen waterberging te realiseren. In het stedenbouwkundig plan zijn watergangen en wadi's opgenomen. Bij de nadere uitwerking van het gebied zal de waterberging verder vormgegeven worden. Verder er een regeling opgenomen die voorziet in waterberging op eigen terrein bij het realiseren van verharding.

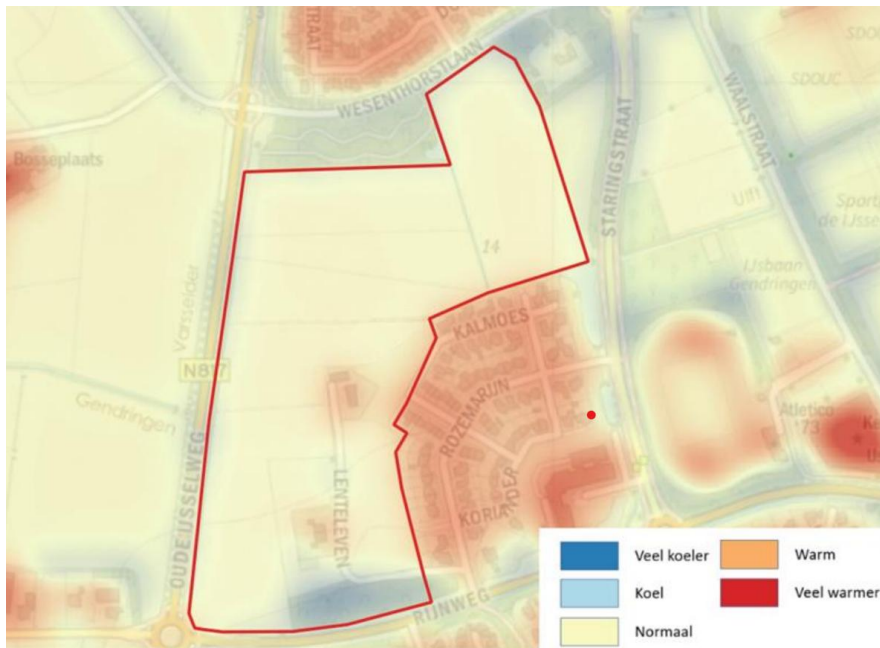


Figuur 4.7 Stresstest wateroverlast, bui kans 1x per 100 jaar (bron: Civicon, 2024).

Hittestress

Bij hittestress wijkt de oppervlaktetemperatuur af van de gemiddelde luchttemperatuur. Oppervlaktetemperatuur is een goede indicator voor het optreden van hittestress. Bosschages en oppervlaktewater hebben een verkoelende werking op de omgeving, terwijl verharding voor een verhoogde gevoelstemperatuur zorgt. De hittestresskaart van het besluitgebied is te zien in figuur 4.8. Dit geeft een eerste indicatie van gevoelige gebieden voor hittestress tijdens zomerse dagen. Omdat het besluitgebied in de huidige situatie voornamelijk uit onbebouwd gebied bestaat, is het besluitgebied niet gevoelig voor hittestress. Inpassing en behoud van voldoende groen en eventueel oppervlaktewater is nodig om hittestress bij toenemende bebouwing te beperken.

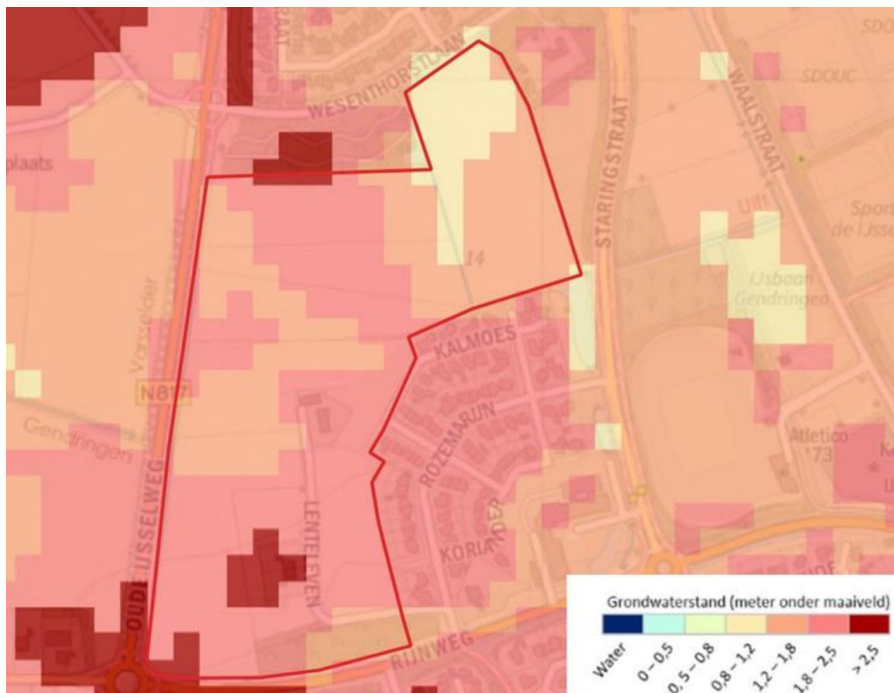
In het stedenbouwkundig plan is veel groen voorzien. Deze is nader uitgewerkt in een beplantingsplan en inrichtingsplan waarbij ook voorzien wordt in de aanplant van bomen. Met het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de 3-30-300 regel voor groen en is daarmee geborgd. Deze bomen zullen naast de rest van het groen en het water en de wadi's een positieve bijdrage hebben ten aanzien van hittestress. Het beplantingsplan wordt als toetsingskader opgenomen in de regels.



Figuur 4.8 Hittestress (bron: Civicon, 2024)

Droogte

De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) geeft een goed beeld van de grondwaterstanden ten tijde van droogte en kan gebruikt worden bij het vaststellen van de impact van droogte op de leefomgeving. Figuur 4.9 laat zien in welke gebieden naar verwachting de grondwaterstand in de toekomst (2050) erg laag wordt. De donkerrode gebieden zijn het meest gevoelig voor droogte. Door de relatief hoge grondwaterstanden in het projectgebied is de kans op droogte ter hoogte van het projectgebied lager dan in de hoger gelegen bebouwde kern van Gendringen.



Figuur 4.9 Droogte (bron: Civicon).

4.11.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met het aspect klimaatadaptatie.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 ingestemd met het ontwerp van de Regionale Energiestrategie 1.0 van de Achterhoek. De regio wil in 2030 1,35 TWh aan duurzame energie opwekken met zon en wind. Onder het motto Samen d'r an! De gemeente Oude IJsselstreek werkt samen met andere gemeenten in de Achterhoek, provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel en Netbeheerder Liander. De RES 1.0 beschrijft een regionale koers met afspraken en plannen. Om de contouren van de RES 1.0 te ontwikkelen namen inwoners, (maatschappelijke) organisaties en agrariërs deel aan online sessies en een peiling. Met de RES draagt de Achterhoek 1,35 TWh bij aan het Nederlands Klimaatakkoord.

Na de verkenning voor de RES 1.0 blijkt dat er in de Achterhoek veel ruimte is om duurzame energie op te wekken met zon en wind. Het is belangrijk om op beide vormen in te zetten voor balans op het netwerk, maar ook om de energiekosten voor de inwoners van de Achterhoek betaalbaar te houden en rekening te houden met de leefomgeving. Alleen inzetten op zonneparken gaat ten koste van landbouwgrond, waar agrariërs maar ook inwoners zich zorgen over maken. De regio kiest ervoor om stevig in te zetten op zon-op-dak-projecten, zoals zonnepanelen op bedrijfsdaken en boven openbare parkeerplaatsen. Daarnaast zijn mogelijke locaties opgenomen waar windturbines geclusterd kunnen worden bepaald. Hoe en waar precies, dat moet nog worden uitgewerkt in de fase naar de RES 2.0.

4.12.2 Toetsing

Voor Lenteleven zijn in de startnotitie ambities opgenomen voor klimaat, energie en duurzaamheid. Voor de locatie Lenteleven is de ambitie om zelfs een energieleverende wijk te realiseren. Het overschot aan energie is bijvoorbeeld te gebruiken voor het realiseren van een lokaal laadpalennetwerk voor elektrische auto's. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de doelen van de RES.

4.12.3 Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan de ambities zoals de gemeente die voor duurzaamheid heeft.

4.13 Natuur

4.13.1 Algemeen

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die

onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f Omgevingswet). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden

vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

Bescherming houtopstanden

Ook voor beschermde houtopstanden geldt een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 Bal). Het is verboden houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, zonder voorafgaande melding bij de provincie (artikel 11.126 Bal). Een houtopstand is hierbij gedefinieerd als een eenheid van bomen of struiken met een oppervlakte van ten minste 1.000 vierkante meter of een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat. De wet schrijft verder voor dat wanneer een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, de grond binnen drie jaar moet worden herbeplant (artikel 11.129 Bal). Deze bescherming geldt niet voor alle houtopstanden. De regels zijn onder meer niet van toepassing op houtopstanden op erven of in tuinen en op houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap liggen. Deze bebouwingscontour is opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente. Ook voor het dunnen van een houtopstand gelden de regels niet.

4.13.2 Toetsing

Onderhavig project betreft de ontwikkeling van agrarische gronden tot een woningbouwlocatie. Vanuit het aspect ecologie dient onderzocht te worden of er met de ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Daartoe is allereerst een quick scan natuur uitgevoerd, waarin is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Vervolgens is een nader onderzoek beschermde soorten Omgevingswet uitgevoerd. Tevens is onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. De bevindingen uit deze onderzoeken worden navolgend uiteengezet.

Soortenbescherming

Uit de quick scan natuur¹³ (uitgevoerd in juni 2024) volgt dat er in en rondom het besluitgebied Rode lijstsoorten of soorten van bijlage IX van het Bal kunnen voorkomen, namelijk haas en konijn. Om te voldoen aan de specifieke zorgplicht voor deze soorten worden verschillende maatregelen geadviseerd (zie paragraaf 5.1.2 van de quick scan).

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Omgevingswet, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om

¹³ SAB (2024) Quick scan natuur Gendringen, Locatie Lenteleven. Projectnummer: 220120.01, 6 juni 2024.

de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten en, vooraf aan de start van de werkzaamheden, ook een broedvogelcheck te doen. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van ransuil, buizerd, sperwer of boomvalk. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nestplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aanwezig blijkt, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een vergunning beschermde soorten van de Omgevingswet noodzakelijk.

Verder is mogelijk essentieel leefgebied voor kleine marters aanwezig. Ook is mogelijk een essentiële vliegroute van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen en/of essentiële vliegroute aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een vergunning Omgevingswet noodzakelijk.

Ten slotte wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden te zorgen dat er geen grote zandhopen en ondiepe poelen ontstaan om vestiging van de rugstreeppad te voorkomen.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de hierboven beschreven bevindingen uit de quick scan natuur is in juni 2024 een aanvullend onderzoek beschermde soorten Omgevingswet¹⁴ uitgevoerd. In het besluitgebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van ransuil, boomvalk, sperwer, buizerd, kleine marters (bunzing, hermelijn en wezel) en vleermuizen. Daarnaast zijn er waarnemingen gedaan van de steenmarter en eekhoorn.

De boomvalk, sperwer en kleine marters (bunzing, hermelijn en wezel) zijn tijdens het onderzoek niet vastgesteld in het besluitgebied en daarvan zijn dan ook geen essentiële elementen in het besluitgebied aanwezig. Daarom is met de geplande ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect op deze soorten te verwachten. Een schadelijke handeling onder de Omgevingswet vindt derhalve niet plaats. Voor deze soorten is derhalve een vergunning beschermde soorten niet nodig.

De ransuil, buizerd, steenmarter en eekhoorn zijn in (de directe omgeving van) het besluitgebied aanwezig, maar met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is geen negatief effect te verwachten. Omdat geen negatief effect te verwachten is, kan gesteld worden dat geen sprake van een schadelijke handeling onder de

¹⁴ SAB (2024) Nader soortenonderzoek beschermde soorten Omgevingswet Gendringen, Locatie Lentelven. Projectnummer: 220120.01, 17 juni 2024.

Omgevingswet zal zijn met de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Voor deze soorten is derhalve een vergunning beschermde soorten niet nodig.

Voor de gewone dwergvleermuis is een essentiële vliegroute in het besluitgebied aanwezig. Echter, met maatregelen in de aanleg- en gebruiksfase (zie verderop in deze paragraaf), is met de geplande ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect te verwachten. Er zal in dat geval geen sprake zijn van een schadelijke handeling. Een vergunning Omgevingswet is dan niet nodig. Indien deze maatregelen niet (voldoende) getroffen worden, is wel een reële kans op negatieve effecten op de betreffende soorten. In dat geval is sprake van een schadelijke handeling onder de Omgevingswet. Om de geplande werkzaamheden dan toch door te kunnen laten gaan, zijn preventieve of mitigerende maatregelen noodzakelijk, en is mogelijk een vergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

Preventieve maatregelen

Zoals hiervoor beschreven zijn met preventieve maatregelen negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen. Hierdoor kunnen ook (mogelijke) schadelijke handelingen onder de Omgevingswet voorkomen worden. Navolgende maatregelen en/of inrichting van het besluitgebied zijn nodig om op voorhand het overtreden van de Omgevingswet te voorkomen vanwege het gebruik van de aanwezigheid van een essentiële vliegroute voor de gewone dwergvleermuis (voor meer informatie, zie paragraaf 6.3 uit het nader onderzoek):

- Aanpassen verlichting N817 (Oude IJsselweg) naar vleermuisvriendelijke verlichting.
- Ligging en oriëntatie woningen ten opzichte van essentiële vliegroute N817.
- Vleermuisvriendelijke verlichting in besluitgebied.
- Versterken te realiseren groenstructuren in de toekomstige situatie.

Mitigerende maatregelen

Indien met de geplande ruimtelijke ontwikkeling het overtreden van de Omgevingswet niet kan worden voorkomen, moeten in combinatie met een vergunning flora- en fauna-activiteit, mitigerende maatregelen getroffen worden om de negatieve effecten op de essentiële vliegroute van de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk te verminderen. Dit moet dan in het vervolgproces volledig worden opgesteld.

Broedende vogels

Broedende vogels zijn strikt beschermd. De broedende vogels en hun jongen mogen niet verstoord, verwond en gedood worden. Daarnaast mogen in gebruik zijnde nesten ook niet beschadigd en vernield worden. Zonder maatregelen kan dit bij ruimtelijke ingrepen wel gebeuren. Er is echter voor ruimtelijke ontwikkelingen geen vergunning hiervoor te verkrijgen vanuit de Omgevingswet. Daarom wordt geadviseerd om voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te voeren.

Vervolgstappen:

- Pas de preventieve maatregelen toe om een schadelijke handeling onder de Omgevingswet te voorkomen;

- Indien niet (volledig) aan deze maatregelen voldaan kan worden, moet door een deskundig ecooloog beoordeeld worden of alsnog een vergunning beschermde soorten nodig is;
- Uitvoeren van een broedvogelcheck, alvorens de werkzaamheden van start gaan;
- Rekening houden met de specifieke zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied "NSG Hetter-Millinger Bruch, mit Erweiterung" in de buurt van het besluitgebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn verstoringen door bijvoorbeeld geluid en licht op voorhand uitgesloten. Het is echter wel mogelijk dat in de gebruiksfase een toename van stikstofdepositie veroorzaakt wordt door de voorgenomen plannen. Om dit te bepalen dient een AERIUS-stikstofberekening uitgevoerd te worden.

De stikstofuitstoot als gevolg van de beoogde ontwikkeling is vervolgens inzichtelijk gemaakt middels een AERIUS-berekening¹⁵. Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd

Natuurnetwerk Nederland

Verder blijkt uit de quick scan dat in het besluitgebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Omgevingswet van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.13.3 Conclusie

Rekening houdend met het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.14 Archeologie

4.14.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een

¹⁵ SAB (2024) Onderzoek stikstofdepositie Gendringen, Lenteleven. Projectnummer: 230223.02. 6 november 2025.

plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100 m² vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.14.2 Toetsing

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent de locatie grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3' (en gedeeltelijk ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologische Verwachting II'). De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is verleend, tenzij op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Derhalve is op deze locatie een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek¹⁶ uitgevoerd en vervolgens ook een archeologisch proefsleuvenonderzoek¹⁷. De resultaten van de onderzoeken worden hieronder nader beschreven.

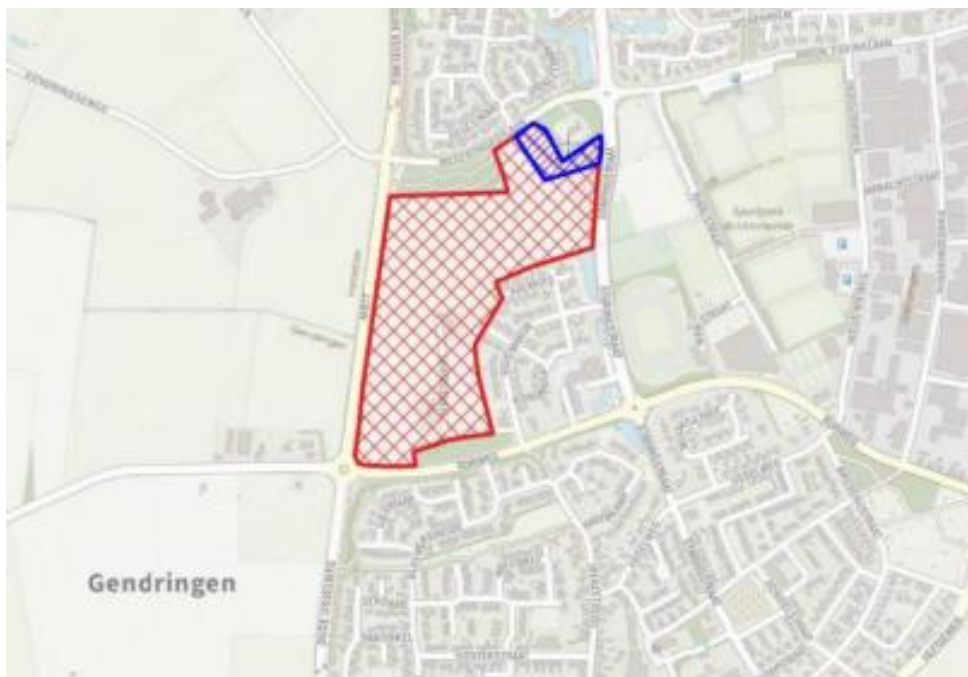
Uit het bureau- en inventariserend veldonderzoek uit 2008 volgt dat er op basis van het bureauonderzoek geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van intacte archeologische resten zijn aangetroffen. Ten noordoosten van het ontwikkelgebied is een

¹⁶ RAAP Archeologisch adviesbureau (2008) Plangebied Lentelieven-Waalstraat te Gendringen, gemeente Oude IJsselstreek. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek. Raap-notitie 2866, augustus 2008.

¹⁷ RAAP Archeologisch adviesbureau (2023) Plangebied Lentelieven te Gendringen, gemeente Oude IJsselstreek. Archeologisch vooronderzoek: proefsleuvenonderzoek. Raap-rapport: 6747, 9 oktober 2023.

archeologisch monument (kasteel met nummer 13162) van hoge archeologische waarde gelegen. Direct ten westen van dit kasteel is de grond verhoudingsgewijs diep verstoord. Waarschijnlijk houden deze verstoringen verband met de aanwezigheid van het kasteel. Naast deze verstoringen zijn er in het gebied geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op menselijke activiteit.

Vervolgens zijn de gronden die verstoord bleken in het onderzoek uit 2008 middels een proefsleuvenonderzoek nader onderzocht. Onderstaande afbeelding geeft weer om welk onderzoeksgebied het gaat, waarbij het rode gebied het besluitgebied is en het blauwe gebied het onderzoeksgebied.



Figuur 4.10 Ligging van het besluitgebied Lenteleven (rood) en het onderzoeksgebied (blauw) (bron: RAAP, 2023 Proefsleuvenonderzoek).

Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten binnen het onderzoeksgebied. Er zijn enkel agrarische sporen aangetroffen, die in direct verband staan met de afwatering en het agrarisch gebruik van het gebied. Het deel met de volkstuinten lijkt archeologisch een groter potentieel te hebben. Dit deel ligt aanzienlijk hoger en lijkt op historische kaarten een geheel te vormen met het kasteelterrein, wellicht als voorburch of voorhof, maar sowieso als landbouwgrond. Hier kunnen dan ook eerder resten van bebouwing verwacht worden. Deze zone valt echter buiten het ontwikkelgebied en besluitgebied. Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het onderhavige onderzoeksgebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) aanbevolen.

4.14.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.15 Cultuurhistorie

4.15.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumenten-activiteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.15.2 Toetsing

Binnen het besluitgebied bevinden zich geen monumentale en/of karakteristieke gebouwen. Zoals reeds aangegeven, bevindt zich in de directe omgeving van het besluitgebied wel een monumentaal pand (kasteel). In de startnotitie was daarom al opgenomen dat er bij de ontwikkeling van Lenteleven rekening gehouden dient te worden met de omliggende cultuurhistorische elementen. In het kader van het stedenbouwkundig ontwerp is advies¹⁸ gevraagd over de relatie van het definitieve stedenbouwkundig plan tot het kasteel De Wesenthorst (rijksmonument) dat zich aan de noordoost zijde van het besluitgebied bevindt. In het advies wordt onder andere aangegeven dat met de bebouwingsdichtheid en de toevoeging van een waterloop rekening is gehouden met kasteel De Wesenthorst. Geadviseerd wordt ook rekening te houden met een zichtlijn vanuit De Wesenthorst. Hierop is het ontwerp aangepast door de ei-vormige footprint iets te roteren en de zichtlijn een groen invulling te geven. Onderhavig project heeft daardoor geen negatief effect op de monumentale waarde van het gebouw. Daarnaast ligt het gebied op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de Gelderse streek Liemers (zie paragraaf 3.2.2 van deze motivering). Hieruit is gebleken dat het project rekening houdt met de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van dit landschap.

4.15.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

¹⁸ Advies commissie erfgoed stedenbouwkundig plan Lenteleven, 10 september 2024.

4.16 Mobiliteit en parkeren

4.16.1 Algemeen

Met voorliggende ontwikkeling worden 226 nieuwe woningen gerealiseerd binnen het besluitgebied. De bouw van deze woningen heeft effect op het verkeer in de omgeving. De hoeveelheid verkeer neemt toe en er worden nieuwe wegen en paden aangelegd. Dit kan mogelijk knelpunten opleveren op het gebied van parkeren, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Om deze consequenties in beeld te brengen, is een verkeersonderzoek¹⁹ uitgevoerd.

4.16.1.1 Mobiliteit

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Deze richtlijnen worden als uitgangspunt gebruikt bij de vormgeving van de infrastructuur in de wijk.

4.16.1.2 Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Oude IJsselstreek heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Nota parkeernormen Oude IJsselstreek 2024'.

4.16.2 Toetsing

4.16.2.1 Mobiliteit

Uit het verkeersonderzoek volgt dat de nieuwe woonwijk extra verplaatsingen genereert. Dit wordt de verkeersgeneratie genoemd. Hiervoor wordt het midden van de kencijfers ritgeneratie van het CROW genomen. Door de bouw van 226 woningen is er een verkeersgeneratie op een weekdag van 1.625 mvt/etmaal. In de omrekening van een weekdag naar een werkdag wordt dit aantal vermenigvuldigd met de vuistregel 1,11. De verkeersgeneratie van Lenteleven komt neer op 1.811 mvt/etmaal op een werkdag. Dit is in de drukste spits (avondspits) een toename van 174 verplaatsingen per uur, minder dan 3 per minuut. De zwaarst belaste kruising met het extra verkeer van Lenteleven is de rotonde Rijnweg – Oude IJsselweg. De verzadigingsgraad neemt toe met 3% van 24% naar 27%. De gemiddelde wachttijd neemt toe met 0,2 seconde van 3,3 naar 3,5 seconde. Dit ligt ver onder de grenswaarde van de verzadigingsgraad van 80% en de gemiddelde wachttijd van 50 seconde. Er zal door de ontwikkeling van Lenteleven geen probleem ontstaan op de kruispunten rond Lenteleven. De richtlijnen uit het ASVV worden gehanteerd als uitgangspunt. Op basis daarvan wordt bijvoorbeeld gezorgd voor voldoende en juist vormgegeven verkeersremmende maatregelen en plateaus op gelijkwaardige kruisingen in afwijkende bestrating. De ontsluiting van de wijk is beschreven in paragraaf 2.2. Hieruit

¹⁹ Royal Haskoning DHV (2024) Verkeersonderzoek Lenteleven. Projectnummer: BJ6993, 11 maart 2026.

blijkt dat de wijk van twee kanten ontsloten is, waardoor ook in geval van calamiteiten de wijk bereikbaar blijft indien één van de ontsluitingswegen niet te gebruiken is.

Voor de fietsers is het projectgebied gunstig gelegen voor het bereiken van voorzieningen; er zijn meerdere supermarkten en basisscholen binnen een bereik van 10 minuten fietsen. Ook is er een middelbare school op 15 minuten fietsafstand en bevinden zich twee sportlocaties binnen een bereik van 5 tot 10 minuten fietsen. Wat betreft het OV, biedt buslijn 28 een sterke verbinding richting Doetinchem. Echter, in andere richtingen zoals Arnhem, Nijmegen, Enschede en richting de Duitse grens, is het OV minder concurrerend met de auto.

4.16.2.2 Parkeren

Parkeerbalans stedenbouwkundig plan

Zoals eerder aangegeven gaat het stedenbouwkundig plan uit van de bouw van 226 woningen. In verband met enige programmatische flexibiliteit binnen dit stedenbouwkundig plan laten de regels van dit TAM-omgevingsplan iets meer woningen toe, namelijk maximaal 247 woningen. Uiteraard wordt rekening gehouden met de gemeentelijke parkeernormeringen (publicatie: Parkeernormeringen Gemeente Oude IJsselstreek, maart 2024; zie bijlage 2 bij de Regels).

Parkeren vindt in de basis plaats in parkeerhoven tussen de woningen en op eigen terrein. Het overige parkeren vindt plaats op enige afstand aan de centrale straat. Er zal een parkeerverbod zone ingesteld worden voor de wijk Lenteleven en de parkeervakken worden duidelijk gemarkeerd. Dit biedt de mogelijkheid om te handhaven op foutparkeren.



Figuur 4.11 Stedenbouwkundig plan Lenteleven, met de verdeling in parkeer-telgebieden (bron: RHDHV, 2024).

Het verkeerskundig bureau (RHDHV, zie bijlage 18 bij de Motivering) heeft het stedenbouwkundig plan doorgerekend, om te toetsen of het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormeringen. Het plan is verdeeld in 3 telgebieden (zie afbeelding 4.11), zodat de parkeerplekken evenwichtig en passend bij het beoogde programma zijn verdeeld over het gehele plan. Het stedenbouwkundig plan heeft op basis van de 226 woningen een parkeerbehoefte van 451 parkeerplekken. Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met 475 parkeerplekken, verdeeld over 372 parkeerplekken in de openbare ruimte en 103 opstelplekken op eigen terrein.

Bij de parkeercapaciteit op eigen terrein is een reductiefactor toegepast, conform de gemeentelijke telwijze (zie de eerder aangegeven publicatie parkeernormeringen). Zo tellen twee opstelplekken achter elkaar slechts als 1,5 parkeerplek mee in de parkeerbalans, omdat in de praktijk blijkt dat deze twee opstelplekken niet altijd worden gebruikt. Twee opstelplekken naast elkaar tellen wél mee als 2 parkeerplekken in de balans. Bij de aangegeven 103 opstelplekken op eigen terrein is al met deze reductiefactor rekening gehouden.

Dat betekent dat het stedenbouwkundig plan een positieve parkeerbalans kent, van +24 parkeerplekken. Deze geconstateerde overcapaciteit is volledig toe te schrijven aan de openbare ruimte. Overigens hoeft deze overcapaciteit niet daadwerkelijk gerealiseerd te worden, zolang de parkeerbalans maar nul of positief blijft. Er worden altijd maximaal 372 parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd, nooit meer. Minder mag wel, zolang alle telgebieden een positieve parkeerbalans houden.

Met deze parkeerbalans is aangetoond dat het stedenbouwkundig plan (ruimschoots) kan voldoen in de parkeerbehoefte.

Flexibiliteit in programma en parkeerbalans

De regels laten echter in het woonprogramma flexibiliteit toe. Er mogen maximaal 247 woningen worden gerealiseerd. De geconstateerde overcapaciteit van +24 parkeerplekken in de openbare ruimte die cf. het stedenbouwkundig plan kunnen worden aangelegd, mag voor dit extra woonprogramma worden ingezet. Dat kan eventueel binnen een andere sector (sociale huur, goedkope koop, betaalbare koop en/of dure koop). In het uit te werken plan worden echter -zoals hierboven reeds aangegeven- altijd maximaal 372 parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd. Eventuele extra benodigde parkeerplekken in geval er meer woningen gerealiseerd worden (maximaal 247 woningen) en de te gebruiken geconstateerde overcapaciteit van parkeerplekken in de openbare ruimte niet leidt tot een sluitende parkeerbalans, worden dus niet in de openbare ruimte gerealiseerd, maar op eigen terrein.

4.16.3 Conclusie

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente.

4.17 Omgevingskwaliteit

4.17.1 Algemeen

Een goede omgevingskwaliteit is een van de centrale doelstellingen van de Omgevingswet (artikel 1.3). De Omgevingswet legt zowel initiatiefnemers als overheden een zorgplicht op voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Om de omgevingskwaliteit te waarborgen zijn gemeenten verplicht dit aspect op te nemen in het omgevingsplan. Initiatiefnemers moeten het aspect opnemen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Er is geen heldere definitie van het begrip omgevingskwaliteit. Onderdelen die bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit zijn het stedenbouwkundige plan, architectuur, natuur en landschap. Wanneer deze losse aspecten kwaliteit hebben leidt dat tot 'omgevingskwaliteit'. De gemeente is op basis van de artikelen 2.4 en 4.2 van de Omgevingswet verplicht dit aspect mee te nemen bij de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal). De gemeente is vrij om dit te doen door middel van beleid of door regels. Of het aspect omgevingskwaliteit getoetst moet worden aan het omgevingsplan of aan de omgevingsvisie is daarom afhankelijk van de keuze van de gemeente.

4.17.2 Toetsing

Met onderhavige ontwikkeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities en doelen uit de gemeentelijke structuurvisie en sluit qua stedenbouwkundig plan aan bij het dorpse karakter van Gendringen.

4.17.3 Conclusie

Het aspect omgevingskwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.18 Ontplobbare oorlogsresten

4.18.1 Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Oude IJsselstreek verschillende gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor niet gesprongen Conventionele Explosieven (CE) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Dit betekent dat bij te verrichten werkzaamheden in de bodem, mogelijk aanwezige explosieven een reëel gevaar kunnen opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving.

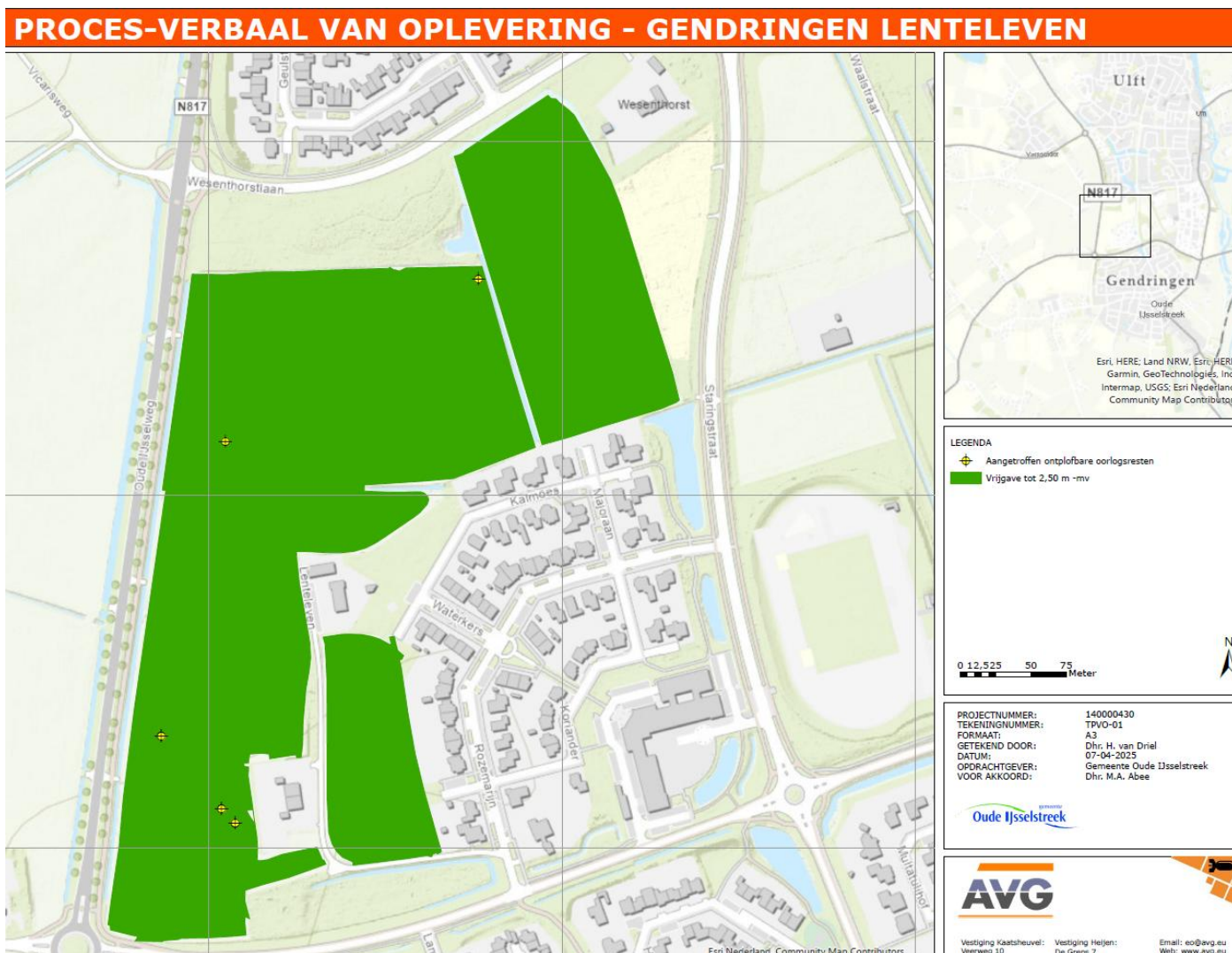
4.18.2 Toetsing

Voor het project Gendringen Lenteleven in de gemeente Oude IJsselstreek staan diverse bodemroerende werkzaamheden gepland ten behoeve van de bouw van

woningen. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek.

Voor het gehele plangebied is een vooronderzoek uitgevoerd. Vervolgens is het plangebied gedetecteerd. Op basis van het detectieonderzoek zijn de verdachte objecten 'benaderd'.

Het detectieonderzoek heeft geresulteerd in navolgende kaart. De groene gebieden zijn vrijgegeven. De groene gebieden zijn inmiddels vrijgegeven. Voor een deel van het gebied, het 'opsporingsgebied', zal er nog nader onderzoek uitgevoerd worden.



4.18.3 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project. In een beperkt deel van het gebied zal nog wel onderzoek nodig zijn bij bodemwerkzaamheden.

5 Juridische planopzet

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan (Tijdelijk alternatieve maatregel). TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
- 2 Specifieke regels of functies (voorheen: Bestemmingsregels);
- 3 Algemene regels over functies;
- 4 Regels ter bescherming van waarden;
- 5 Aanlegactiviteiten;
- 6 Financiële bepalingen, kostenverhaalsregels;
- 7 Overgangsregels.

Hierna volgt omschrijving van de regeling zoals opgenomen in het toe te voegen hoofdstuk.

5.2 Hoofdstuk 1 inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Toepassingsbereik (artikel 1);

- Begrippen (artikel 2);
- Meten en rekenen (artikel 3).

In artikel 1 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn.

5.3 Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Funcieregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het besluitgebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke funcieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waarvan af mag worden geweken.

De volgende functies maken onderdeel uit van het plan:

- Groen
- Tuin 1
- Tuin 2
- Verkeer en verblijf
- Wonen
- Woongebied

Mocht u activiteiten willen verrichten op grond van dit TAM-omgevingsplan, dan kunt u gebruik maken van het volgende aanvraagformulier.

- Voor een aanlegactiviteit: aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren] .
- Voor een bouwactiviteit: activiteit [Bouwactiviteit (omgevingsplan)].
- Voor een andere vergunningplicht raagformulier behorende bij de activiteit [afwijken van regels in het omgevingsplan].

De aanvraagformulieren treft u aan op de website omgevingswet.overheid.nl. Daar kiest u voor het tabblad [Aanvragen].

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en plantsoenen, parken, geluidwerende voorzieningen, voet- en fietspaden, behoud en versterken van natuurwaarden, culturele kunstwerken en speelvoorzieningen, civiel-technische kunstwerken en ontmoetingsplekken; ondergrondse containers; water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair, en (bouwwerken ten behoeve van) nutsvoorzieningen en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze functie zijn alleen parkeerplaatsen toegestaan waar deze zijn aangegeven tot het maximum aantal parkeerplekken zoals aangegeven.

Tuin 1 en 2

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, wegen en paden. Binnen Tuin 1 zijn tevens erfafscheidingen toegestaan.

Verkeer en verblijfsgebied

De voor *Verkeer en verblijfsgebied* ' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebieden, wegen en pleinen, voet- en fietspaden, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, ontmoetingsplekken en straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze functie is parkeren toegestaan behalve daar waar de aanduiding 'parkeren uitgesloten' is opgenomen.

Wonen

Voor één kavel is een functie wonen opgenomen. Hier zijn 2 vrijstaande woningen toegestaan en kantoorruimte.

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen aan huis verbonden beroepsactiviteiten. Ook zijn tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen niet meer dan 247 woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a het aantal sociale huurwoningen niet minder mag bedragen dan 20 woningen;
- b het aantal middenhuurwoningen niet minder mag bedragen dan 13 woningen;
- c het aantal goedkope koopwoningen niet minder mag bedragen dan 45 woningen;
- d het aantal betaalbare koopwoningen niet minder mag bedragen dan 55 woningen.

Op de kaart is aangegeven waar woningen aaneengebouwd, gestapeld, vrijstaand of twee-aaneen gebouwd mogen worden. Op veel locaties zijn meerdere woningtypen mogelijk. Per bouwveld is het maximum aantal woningen aangegeven.

Voor een deel van de woningen is een hogere geluidsbelasting toegestaan. Er zal nog wel aangetoond moeten worden dat aan de binnenwaarde voldaan zal worden.

5.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels over functieregels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat algemene functie regels.

In dit hoofdstuk zijn diverse algemene regels zoals aanvraagvereisten opgenomen en regels ten aanzien van parkeren en beeldkwaliteit.

Parkeerregeling

In de parkeerregeling is de Nota parkeernormen van de gemeente van toepassing verklaard.

(Beeld)kwaliteit

Om tot de gewenste kwaliteit binnen het te realiseren woongebied te komen is er een Beeldkwaliteitsplan, Inrichtings- en beplantingsplan en Programma van eisen openbare ruimte als toetsingskader opgenomen.

5.5 Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Door het gebied ligt een rioolleiding. Er zijn regels opgenomen ter bescherming van deze leiding.

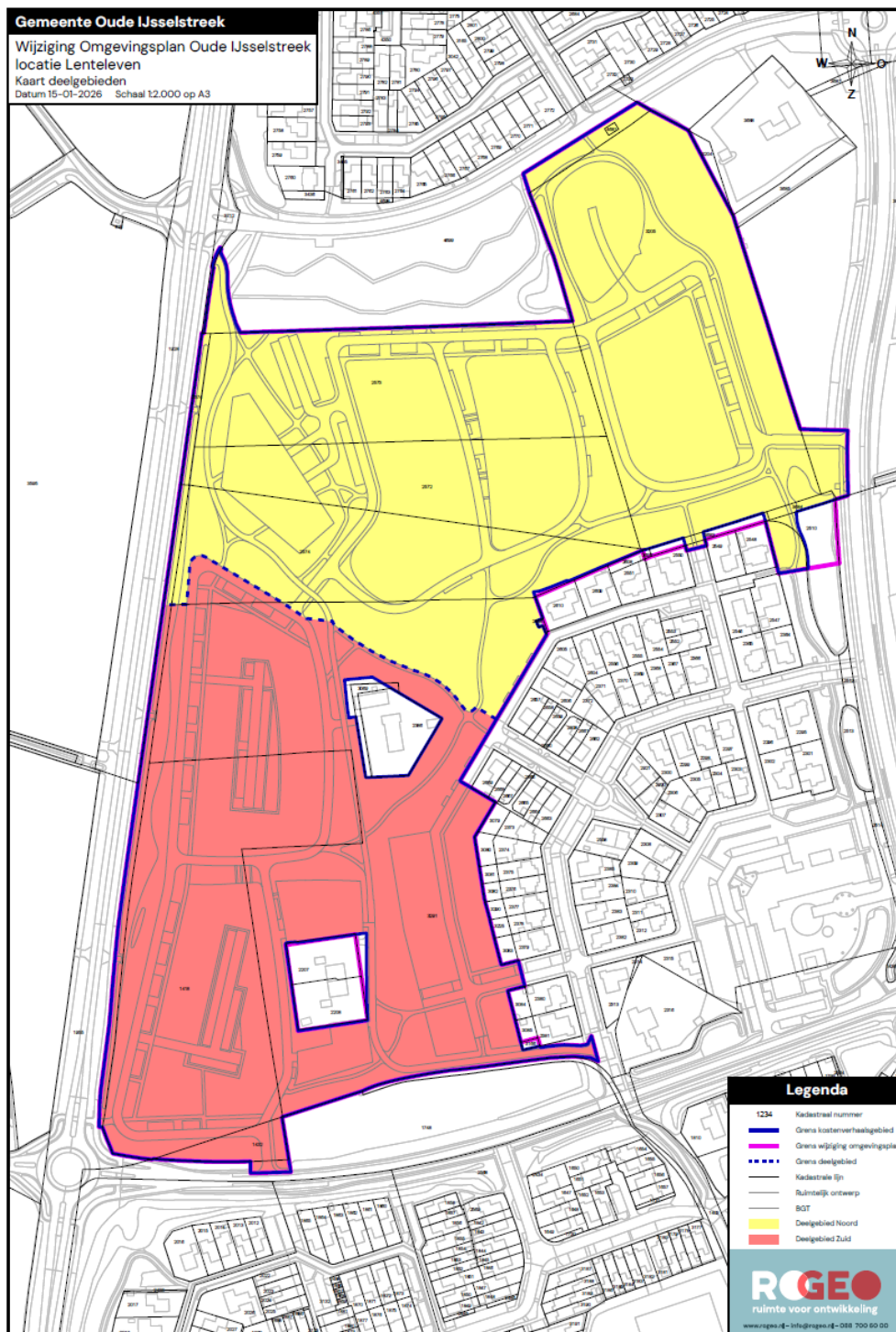
5.6 Hoofdstuk 5 Aanleg activiteiten

In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken.

5.7 Hoofdstuk 6 Financiële bepalingen, kostenverhaalsregels

Artikel 19 Fasering van het kostenverhaalsgebied

De gemeente acht het van belang een volgorde aan te brengen in de ontwikkeling van de locatie Lenteleven door een indeling in twee deelgebieden te hanteren, zoals aangegeven in de Kaart deelgebieden, bijlage 20 en verkleind op figuur 5.1 hierna. Het betreft de deelgebieden Zuid en Noord.



Figuur 5.1 Deelgebieden

Ook wordt een fasering qua tijd gehanteerd. Deze is vastgelegd met de hierna opgenomen faseringstabel:

abel 5.1 Faseringstabel

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlening vergunning voor bouwen	Woonrijp maken
Zuid	2026 - 2028	2027 - 2029	2028 - 2030
Noord	2029 - 2030	2030 - 2031	2031 - 2032

Voor de watergang die voorzien wordt aan de westzijde van het kostenverhaalsgebied, zoals aangegeven op de Grondgebruikskaart, geldt geen fasering in tijd. Deze kan in zijn geheel reeds worden aangelegd wanneer gestart wordt met de ontwikkeling van deelgebied Zuid.

In deze tabel is het belang van de voortgang weergegeven: de planning c.q. tijdsfasering van bouwrijp maken, van verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen en van woonrijp maken.

De redenen voor deze indeling in deelgebieden en de volgorde en tijdsfasering zijn de volgende:

- 1 De gemeente heeft, vanuit haar woningbouwopgave, haast met de voortgang van de ontwikkeling ten aanzien van het bouwrijp maken en van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen; dit om te komen tot de spoedige beschikbaarheid van woningen;
- 2 De bedoelde woningbouwopgave gaat uit van de oplevering van een aantal woningen per jaar (met enige bandbreedte) en het opnamevermogen van woningen op de woningmarkt. Om die reden is er gekozen voor een fasering in de tijd, verdeeld over logisch met elkaar samenhangende delen binnen het kostenverhaalsgebied: de twee genoemde deelgebieden. De gemeente acht het belangrijk dat Zuid als eerste wordt ontwikkeld. De reden hiervan is dat:
- 3 2.1 Een start in Zuid is civieltechnisch gezien logischer dan een start in noord. Vanuit Zuid kan worden aangesloten op bestaande civieltechnische voorzieningen. Een start in Zuid is daarom efficiënter dan een start in Noord.
- 4 2.2 bovendien is de gemeente eigenaar van de gronden van Zuid zodat er een waarborg is voor directe start van het bouwrijp maken en bouwen; de gemeente is daarvoor niet afhankelijk van de eventuele instemming van de private partijen die gronden in eigendom hebben in Noord. De genoemde ontsluiting van Noord is afhankelijk van de onderlinge overeenstemming tussen de vier eigenaren in dat deelgebied (gemeente als eigenaar 1 en verder de eigenaren 2, 3 en 4). Voor de aanleg van ontsluitingen in Zuid is de gemeente niet afhankelijk van instemming van private eigenaren of van overeenstemming tussen private eigenaren. De aanwezigheid van drie private partijen als grondeigenaar in Noord en de eigendomsdoorsnijdingen van de voorziene inrichting van openbare voorzieningen maken dat een start met Noord onnodig lang kan duren; daarentegen is in Zuid geen sprake van wachttijd;
- 5 2.3 in Zuid kan het grootste deel van de prijscategorieën woningen, waar het meeste behoefte aan is, gerealiseerd worden, zoals valt af te leiden uit de Verkavelingskaart met woningcategorieën (bijlage 10 bij de Regels)
- 6 2.4 in Zuid kunnen, vanwege de eigendomspositie van de gemeente, ook grote aaneengesloten delen openbaar groen worden aangelegd

- 7 2.5 terwijl er gewerkt wordt aan het bouwrijp maken en bouwen in Zuid kan de tussenliggende tijd benut worden om met de eigenaren van Noord tot overeenstemming te komen over de tijdige voortgang van de ontwikkeling (binnen de periodes van de faseringsregel), of anders over de verwerving van deze gronden en zo nodig de onteigening ervan;
- 8 De indeling in tijdsvakken van de hierna opgenomen faseringstabel is ingegeven door het proces van a) bouwrijp maken van de gronden voor bebouwing en van gronden voor de aanleg van wegen en riolen, b) verlenen van de vergunningen voor het bouwen en c) de resterende (afrondende) inrichting van de openbare ruimte. Voor elk van de fasen zijn tijdvakken (met kalenderjaren) opgenomen. Daarmee geeft de gemeente de haast van de beoogde voortgang (de planning) aan van de woningbouwopgave. Met deze planning geeft de gemeente dan ook aan wat de vorm van planuitvoering is die zij in het publieke belang nodig acht. Als private partijen mogelijkheden hebben om tot zelfrealisatie van uitgeefbare gebieden over te gaan zullen zij bereid moeten zijn binnen deze tijdsvakken te realiseren. Als zij daar niet toe bereid blijken te zijn zal de gemeente minnelijke pogingen doen tot verwerving van deze gronden en - als die pogingen binnen afzienbare tijd niet slagen – overgaan tot onteigening.

Verwerving

Vanwege de hiervoor bedoelde sturing op de voortgang wenst de gemeente de eigendommen te verwerven zoals deze zijn aangegeven op Verwervingskaart, bijlage 21 en hierna weergegeven. Op deze kaart zijn alle gronden aangemerkt als te verwerven met uitzondering van die gronden die reeds eigendom van de gemeente zijn. De redenen voor deze beoogde verwervingen zijn de volgende:

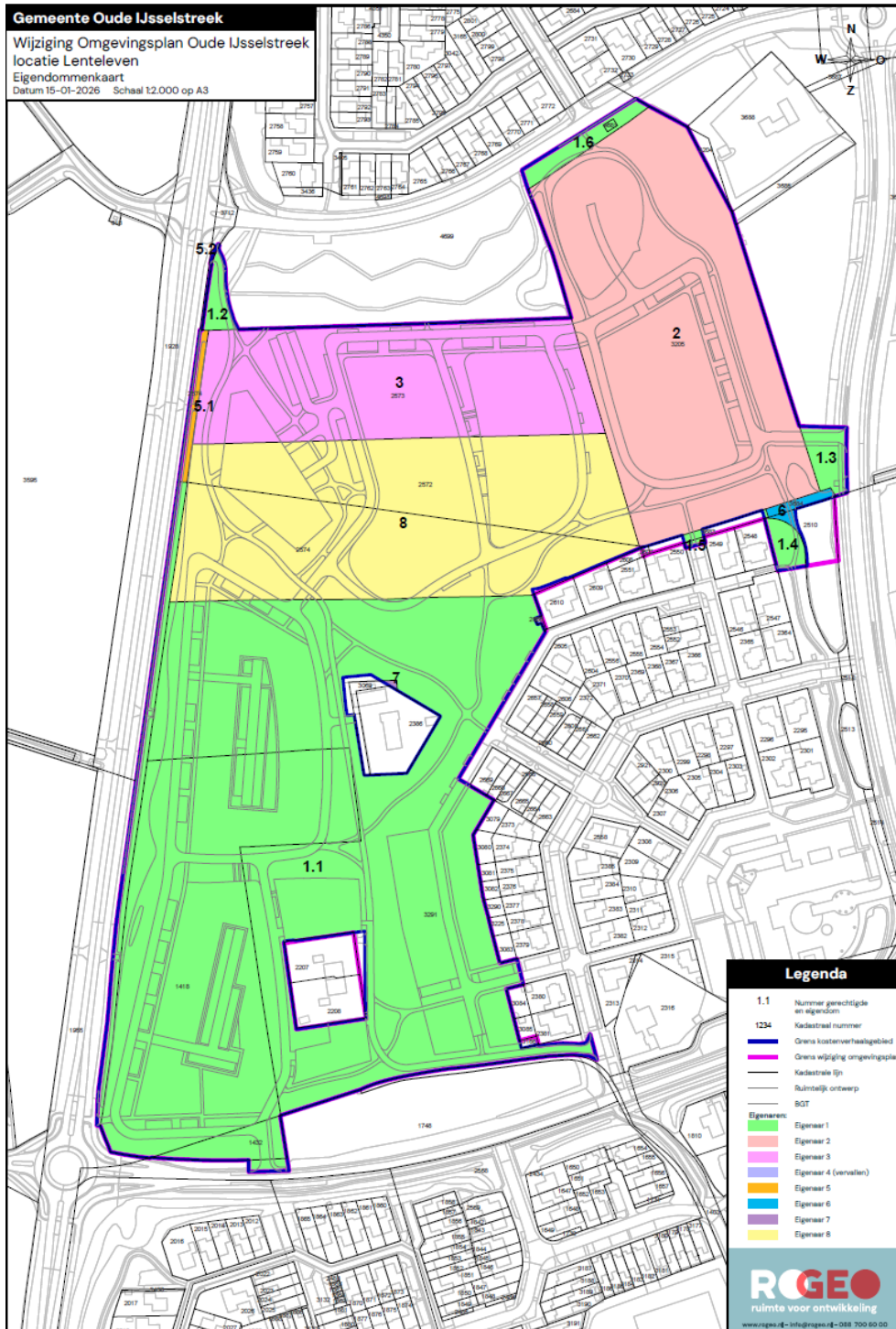
- •De Grondgebruikskaart (bijlage 22, hierna weergegeven met figuur 5.2),
- De Eigendommenkaart (bijlage 23, hierna weergegeven) en ook de
- Verkavelingskaart met woningcategorieën (bijlage 24, hierna weergegeven) laat zien dat en hoe het voorziene grondgebruik de eigendommen doorsnijdt.

Daardoor is het niet mogelijk de inrichting met openbare voorzieningen, zoals aangegeven op deze kaarten, te realiseren zonder dat de eigendommen ervan in één hand zijn. De gemeente wenst de aanleg van deze voorzieningen als integraal werk uitgevoerd te zien en daarom de opdrachtverlening in één hand te leggen. Daarnaast geldt zoals gezegd het argument van de sturing op de voortgang waarvoor de gemeente een planning voor de ontwikkeling van het gebied hanteert (zoals vastgelegd in de periodes in de faseringsregel). Door uitvoering in één hand, die van de gemeente (feitelijk: in opdracht van de gemeente), is niet alleen de uitvoering zelf verzekerd, maar ook de tijdige uitvoering. De uitvoering in één hand is verder van belang vanwege eenheid in regie en vanwege kostenefficiëntie. Wanneer het grondgebruik, zoals aangegeven op de genoemde kaarten en ook wordt afgezet tegen de indeling in deelgebieden en de fasering volgens de faseringsregel met de Kaart deelgebieden (bijlage 20), wordt extra duidelijk dat zelfrealisatie door private partijen van de integrale aanleg van openbare voorzieningen niet mogelijk is. Voor zover minnelijke verwerving met het oog op de genoemde planning niet tijdig slaagt zal de gemeente gebruik maken van het middel van onteigening.

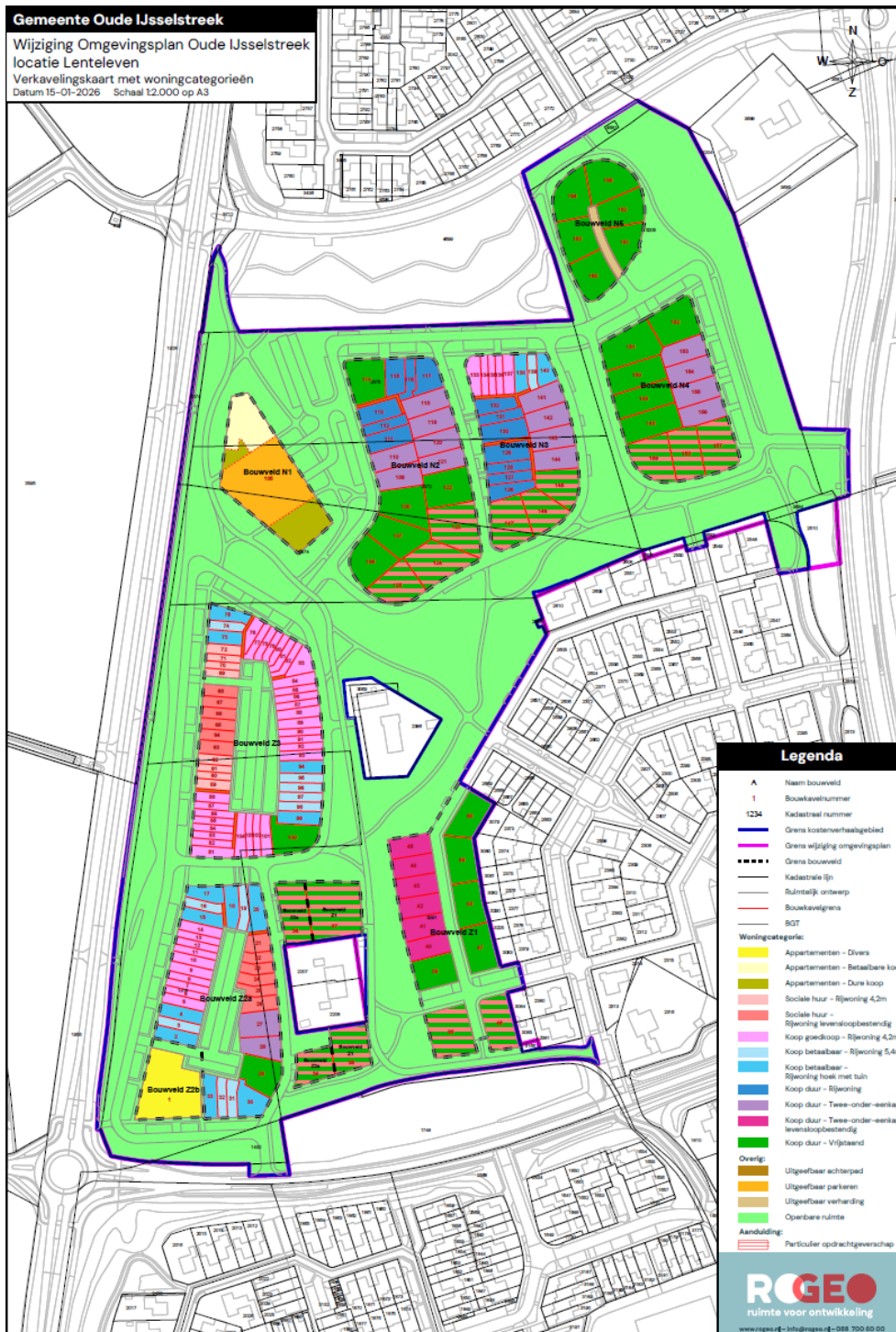
Afbeeldingen van de Grondgebruikskaat, van de Eigendommenkaart en van de Verkavelingskaart met woningcategorieën zijn hierna opgenomen:



Figuur 5.2: Grondgebruikskaat



Figuur 5.3: Eigendommenkaart



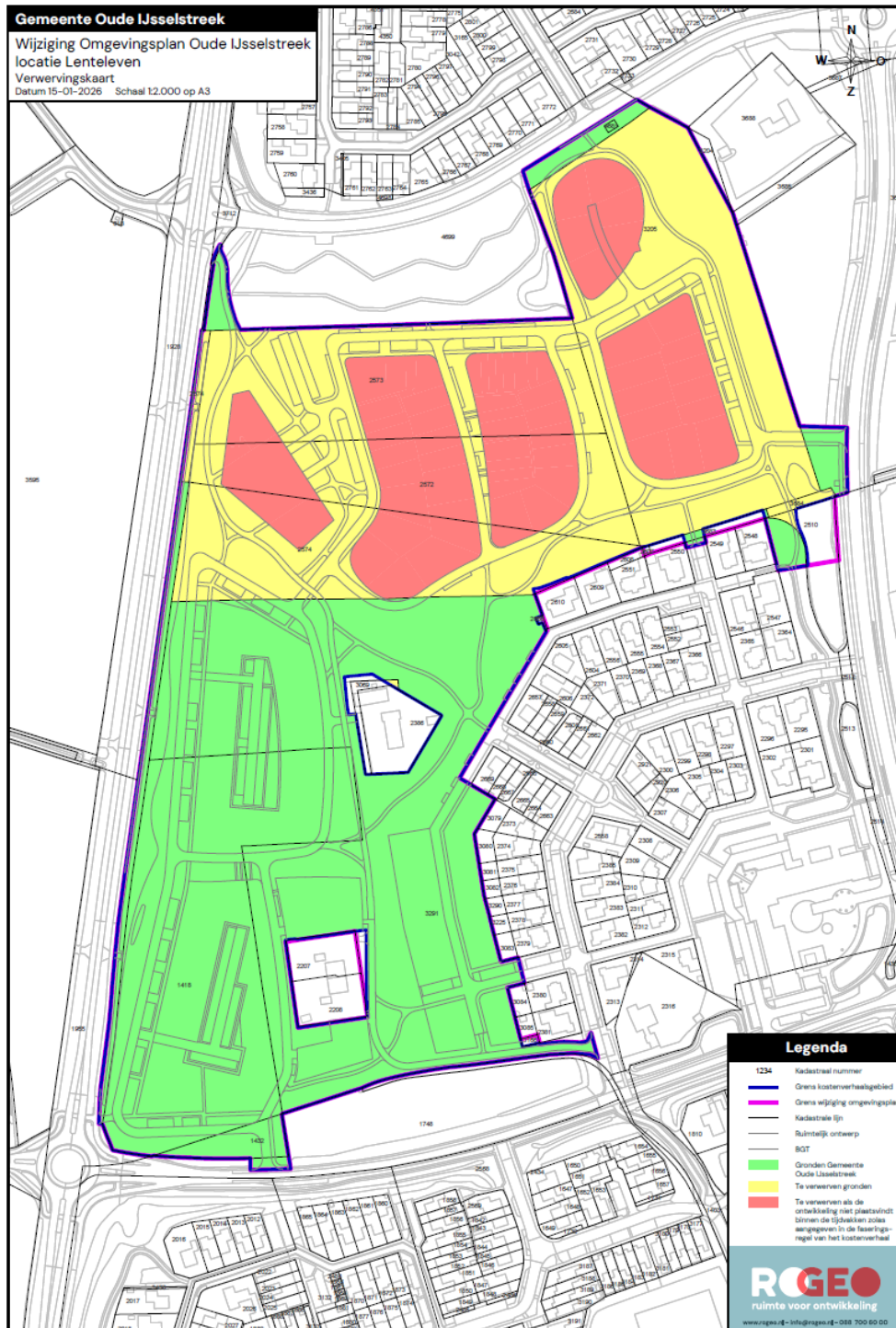
Figuur 5.4: Verkavelingskaart met woningcategorieën

- Aan de hand van de Verkavelingskaart met woningcategorieën (bijlage 24), wordt duidelijk dat er ook voor wat betreft de uitgeefbare delen sprake is van versnippering en doorsnijding van eigendommen. De situatie is denkbaar dat een eigenaar wel wil realiseren binnen de planning van de genoemde faseringsregel, maar dat dit niet lukt omdat de eigenaar niet voldoende aaneengesloten gronden heeft om bouwrijpe grond voor de op deze kaart aangeduide woonkavels uit te geven en dat een eigenaar er niet in slaagt overeenstemming te bereiken met de aangrenzende eigenaar. De gemeente acht het ongewenst dat de

ontwikkeling dan vertraagd zou worden door gebrek aan overeenstemming tussen twee of meer private partijen. In zulke situaties wil de gemeente de gronden van de betreffende kavels verwerven, zo nodig door middel van onteigening. Een dergelijke versnippering is niet aan de orde ten aanzien van de gronden van eigenaar 2, zoals deze gronden zijn aangegeven op de Eigendommenkaart (bijlage 23).

- Ook los van doorsnijding van kavels door verschillende eigendommen is het denkbaar dat de eigenaren, ook als ze wel bouwrijpe grond voor de op deze kaart aangeduide woonkavels kunnen uitgeven, maar desondanks niet gaan ontwikkelen (lees: geen omgevingsvergunningen voor bouwen aanvragen en vervolgens gaan bouwen) binnen de termijnen zoals opgenomen in de fase-ringsregel. Mocht het aannemelijk worden dat die periodes niet gehaald gaan worden dan wil de gemeente de gronden verwerven en tijds het instrument van onteigening inzetten als verwerving op minnelijke wijze niet slaagt.

De te verwerven percelen zijn aangegeven op de Verwervingskaart, (bijlage 21 en hierna weergegeven met figuur).



Figuur 5.5: Verwervingskaart

Artikel 20 Algemene kostenverhaalsregels

Algemeen

Bij wijzigingen van het omgevingsplan waarbij kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt is de gemeente verplicht de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen voor het aanleggen van openbare voorzieningen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers van kostenverhaalplichtige

activiteiten die profijt hebben hiervan. Kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn gedefinieerd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het betreft:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Op grond van artikel 13.12 is het verboden een kostenverhaalsplichtige activiteit uit te voeren voordat de kostenverhaalsbijdrage betaald is. Betaling vindt plaats op grond van een kostenverhaalsbeschikking, welke aangevraagd moet worden door degene die een bouwactiviteit wil starten.

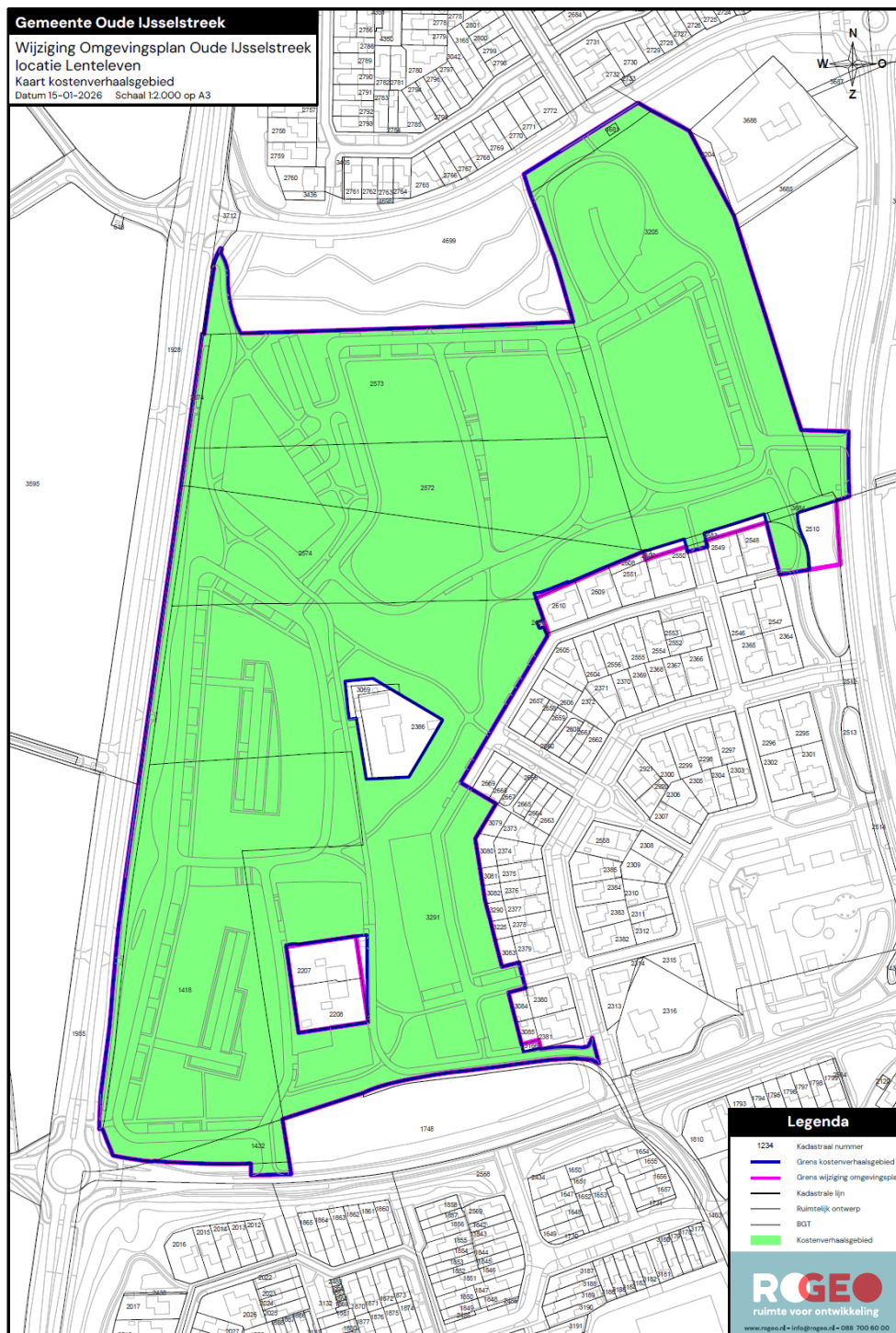
Als het kostenverhaal voor het betreffende kostenverhaalsgebied niet verzekerd is door gemeentelijke gronduitgifte of door anterieure overeenkomsten met private partijen die zeggenschap hebben over de grond (hierna: eigenaren), dient de gemeente in het omgevingsplan het kostenverhaalsgebied aan te wijzen en daar kostenverhaalsregels aan te verbinden. Deze kostenverhaalsregels leiden tot een berekening van kostenverhaalsbijdragen voor eigenaren in het betreffende gebied door die bijdrage *bruto* te bepalen. Als een eigenaar de bouwactiviteit wil starten moet hij, zoals gezegd, een kostenverhaalsbeschikking vragen. De gemeente bepaalt de bijdrage dan *netto*. (zie verder de toelichting op artikel 20.2).

Ad artikel 20.1 Kostenverhaalgebied

Voor de ontwikkeling van Lenteleven zijn kostenverhaalregels opgesteld. Deze regels zijn gekoppeld aan het kostenverhaalsgebied 'overige zone - kostenverhaalgebied', zoals opgenomen in het omgevingsplan.

Het kostenverhaalsgebied volgt de afbakening van het gebied waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd. Het omvat alle gronden waar bouwactiviteiten mogelijk worden gemaakt en alle gronden waar openbare ruimte wordt aangelegd of aangepast.

Een afbeelding van het kostenverhaalsgebied is hierna opgenomen:



Figuur 5.6: Afbeelding kostenverhaalsgebied

Enkele delen van het gebied waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd zijn niet in het kostenverhaalsgebied opgenomen: de bovenste witte vlek op vorenstaande afbeelding. Op dit deel worden geen extra of andere bouwmogelijkheden geboden zodat op deze plekken geen sprake is van aangewezen bouwactiviteiten in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De onderste witte vlek maakt geen deel uit van de wijziging van het omgevingsplan en is alleen al om die reden niet opgenomen in het kostenverhaalsgebied. Een stukje ernaast is wel onderdeel van de wijziging van

het omgevingsplan, maar krijgt de functie 'tuin'. Dat stukje is geen openbare ruimte en er worden ook geen bouwactiviteiten mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Om die reden is dat stukje evenmin opgenomen in het kostenverhaalsgebied.

Ad artikel 20.2 Aanvraag kostenverhaalsbeschikking

Degene die wil bouwen op een plek die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied is aangewezen als een kostenverhaalsplichtige activiteit, dient voordat wordt gestart met de uitvoering de kostenverhaalsbijdrage (anders gezegd: de verschuldigde geldsom) betaald te hebben aan de gemeente. Daartoe moet, volgens artikel 13.18 lid 1 Omgevingswet, een kostenverhaalsbeschikking aanvragen, als geen kostenverhaalsovereenkomst met de gemeente is afgesloten.

Om die beschikkingsaanvraag te kunnen behandelen heeft de gemeente tenminste de gegevens nodig die genoemd zijn in het artikel aanvraag kostenverhaalsbeschikking:

- Ad a: een lijst met soort en aantal van de kostenverhaalsplichtige activiteiten is nodig opdat de gemeente kan bijhouden hoeveel van de aantallen er benut zijn die het omgevingsplan mogelijk maakt. Dit is voor de gemeente nodig om te kunnen nagaan of de kostenverhaalsregel voor het betreffende kostenverhaalsgebied nog actueel is.
- Ad b: de gemeente moet weten welke locatie (welk eigendom) het betreft. Op grond het artikel 'Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten' (artikel 20.13) wordt er een kostenverhaalsbijdrage per eigendom berekend. Het is denkbaar dat een eigenaar niet in één keer voor de hele eigendom een kostenverhaalsbeschikking vraagt. Er wordt bij die aanvraag dan wel voor de hele eigendom een kostenverhaalsbijdrage berekend. Wanneer een eigenaar later voor dezelfde eigendom dan verder wil gaan met bouwen (en een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvraagt) moet de gemeente kunnen vaststellen dat het een eigendom betreft waarvoor al het hele berekende bedrag van de kostenverhaalsbijdrage in rekening is gebracht (en betaald).
- Ad c: op grond van artikel 13.18 lid 2 sub b Omgevingswet berekent de gemeente een bruto-kostenverhaalsbijdrage. Op het bedrag daarvan worden in mindering gebracht a) de inbrengwaarden van de gronden waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt gevraagd en b) de kosten die de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking heeft gemaakt. Het gaat daarbij om de kosten die zijn gemaakt tot het moment van de aanvraag van de beschikking. En het kan alleen gaan om kosten voor werkzaamheden die de aanvrager zelf heeft verricht in aansluiting met de werken, werkzaamheden en maatregelen die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied zijn opgenomen voor de raming van de kosten. Het bedrag dat in mindering wordt gebracht kan niet hoger zijn dan de bedoelde raming ervan. Om te bepalen of dat het geval is, en om te bepalen of er niet teveel kosten in mindering worden gebracht, dient de aanvrager de facturen ervan te overleggen bij de aanvraag. Om die facturen te kunnen controleren moeten de opgevoerde kosten passen bij de indeling van de SSK-raming, bijlage 8 bij de Regels.

Ad artikel 20.3 Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen

Kosten die een aanvrager zelf heeft gemaakt voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen worden afgetrokken van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Veelal zullen dat kosten die gemaakt zijn om de uitgeefbare gebieden, anders gezegd de kavel(s) waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd bouwrijp te maken. Dat wil nog niet zeggen dat in alle gevallen op die kavel(s) dan alle kosten steeds al gemaakt zullen zijn op het moment dat de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd. Het is denkbaar dat dit (voor een deel) na dat aanvraagmoment plaatsvindt. De kosten zijn evenwel wel verdisconteerd in de raming van de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage. Als dit latere deel niet wordt gecorrigeerd met een aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage, dient er later nog een correctie plaats te vinden. Dat kan op basis van deze vergoedingsregeling. Het is ook mogelijk dat een aanvrager, behalve kosten op de eigen bouwka­vel(s), ook kosten maakt voor de inrichting van (delen van) de openbare ruimte. De praktijk laat zien dat het inrichten van de openbare ruimte meestal plaatsvindt nadat de kavels bouwrijp zijn gemaakt en bebouwd worden. Op dat moment bestaat er geen recht meer op aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Want die beschikking is dan al verleend. Ook hiervan geldt dat de kosten van de inrichting van de openbare ruimte wel zijn geraamd in de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage.

Als er geen mogelijkheid van vergoeding zou worden geboden, zou de aanvrager de bedoelde kosten van bouwrijp van de eigen bouwka­vel(s) en/of van de inrichting van de openbare ruimte tweemaal betalen, eenmaal via de kostenverhaalsbijdrage en eenmaal als opdrachtgever. Dat is niet de bedoeling. Daarom is in dit artikel een regeling opgenomen voor vergoeding van die kosten. Om dezelfde reden dienen de kosten waarvoor het verzoek om vergoeding wordt gedaan, te passen bij de indeling van de SSK-raming, bijlage 8 bij de regels.

Ad artikel 20.4 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening

Op grond van artikel 13.20 lid 4 van de Omgevingswet kan een belanghebbende de gemeente verzoeken om een eindafrekening als er minstens vijf jaren zijn verstreken na betaling van de verschuldigde geldsom (het bedrag van de kostenverhaalsbeschikking). Dit wordt ook wel tussentijdse afrekening genoemd. Voor de betreffende belanghebbende geldt dit alsdan als eindafrekening. De betekenis van dit artikel is dat, als de gemeente verzoeken om een tussentijdse afrekening verspreid over een kalenderjaar ontvangt, zij niet steeds per verzoek de herberekeningen hoeft te maken. De gemeente bundelt deze verzoeken en behandelt ze op één gezamenlijk moment in het jaar. Om dat goed te kunnen doen is vereist dat de verzoeken binnen 8 weken voor dat behandel­moment zijn ingediend. Worden ze later ingediend dan schuift de behandeling ervan dus door naar het volgende jaar.

Ad artikel 20.5 Eindafrekening en indieningsvereisten verzoek om eindafrekening

In lid 1 wordt de termijn bepaald waarop de gemeente de eindafrekening vaststelt. Dit betreft een andere kwestie dan de behandeling van verzoeken om tussentijdse afrekening zoals hiervoor beschreven. In dit artikel gaat het om een ambtshalve eindafrekening, dus niet op een (tussentijds) verzoek van de houders van kostenverhaalsbeschikkingen. Omdat zij reeds een eindafrekenbesluit (op hun verzoek) hebben gekregen, wordt voor hen niet opnieuw een eindafrekenbesluit genomen.

Het opstellen van een eindafrekening is bedoeld om vast te stellen of de ontvanger van een kostenverhaalsbeschikking niet teveel heeft betaald. Hij betaalt in een stadium dat niet alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en de kosten dus nog een raming betreffen. Als de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd kan zich de situatie voordoen dat sommige ervan goedkoper blijken te zijn uitgevallen en andere duurder.

De Omgevingswet bepaalt dat, als het saldo van de totale werkelijk kosten lager is, de ontvanger van de kostenverhaalsbeschikking recht op terugbetaling als het herberekende bedrag meer dan 5% lager blijkt te zijn dan het betaalde bedrag. Dan krijgt de ontvanger het meerdere boven die 5%-meevaller terugbetaald met rente. De in dit artikel genoemde rente betreft de gemeentelijke rekenrente. Met andere woorden: als er in totaalopzicht een meevaller is komt die met een marge van 5% ten gunste van de gemeente. Blijken de werkelijke kosten hoger te zijn dan hoeft, ook volgens de Omgevingswet, de houder van de kostenverhaalsbeschikking geen bedrag bij te betalen.

Om een herberekening te kunnen maken vanuit de werkelijke kosten kiest de gemeente ervoor om de eindafrekening op te stellen als alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid. Vervolgens is rekening gehouden met een bepaalde periode voor ontvangst en verzameling van de facturen.

De situatie kan zich voordoen dat weliswaar alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid, maar dat nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd. Dan doet zich de vraag voor hoe kan worden omgegaan met een eindafrekening voor degenen die na het moment van eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking vragen. Omdat de gemeente er met lid 1 van dit artikel van uit gaat dat deze eindafrekening plaatsvindt als alle voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen voltooid zijn, worden de werkelijke kosten dan geacht bekend te zijn. Dat betekent dat er geen verschil meer kan zijn tussen geraamde en werkelijke kosten. De kostenverhaalsbeschikkingen van degenen die deze aanvragen na de eindafrekening gaan per definitie uit van de werkelijke kosten. Omdat er geen verschil kan zijn, kan een recht op terugbetaling ook niet aan de orde zijn. Om die reden is in lid 2 op voorhand duidelijk gemaakt dat er geen sprake kan zijn van zo'n terugbetaling

Ad artikel 20.6 Tijdvak voor het kostenverhaal

In de toelichting op artikel 19 is het één en ander aangegeven over fasering van de ontwikkeling en grondverwerving door de gemeente; dit in relatie tot het door de gemeente beoogde grondgebruik (indeling openbare ruimte en verkaveling) en doorsnijding van eigendommen. Daaruit blijkt dat de gemeente een eindbeeld voor ogen heeft met de locatie Lenteleven en aanstuurt op tijdige realisatie. Vanuit die optiek kiest de gemeente voor de inrichting van het kostenverhaal voor het model met tijdvak (het model voor integrale gebiedsontwikkelingen). Voor het kostenverhaalsgebied gaat de gemeente, ten tijde van het eerste besluit tot vaststelling van de kostenverhaalsregel in het omgevingsplan voor het kostenverhaalsgebied uit van een periode van zeven jaren tot afronding gerekend vanaf 1-1-2026). De gemeente is reeds enige tijd bezig geweest met de voorbereiding van deze bouwontwikkeling. Deze jaren zijn niet meegerekend bij de vaststelling van het tijdvak van de ontwikkeling. Gerekend is met een peildatum die is vastgesteld op 1 januari van het jaar waarin het besluit is genomen tot wijziging van het omgevingsplan met het oog op dit kostenverhaalsgebied. Daarmee wordt bedoeld op het eerste besluit tot wijziging van het omgevingsplan waardoor een kostenverhaalsregel voor dit kostenverhaalsgebied in het omgevingsplan is opgenomen.

Voor de looptijd en de fasering is gerekend met de jaren zoals opgenomen in de faseringstabel.

Met de aanduiding 'eerste besluit' wordt bedoeld op de mogelijkheid dat de gemeente de kostenverhaalsregel kan herzien door een besluit tot wijziging van het omgevingsplan op dit punt. Grondexploitatie is een dynamisch geheel. De raming van kosten kan veranderen (bijvoorbeeld door stijging of daling van arbeidsloon of prijzen van grondstoffen). Ook de periode kan veranderen. Veranderingen in de markt kunnen ertoe leiden dat de ontwikkeling sneller of juist langzamer verloopt. Het is daarom denkbaar dat het tijdvak onderhevig is aan aanpassing. Om een meetmoment te hebben moet duidelijk zijn wanneer de gemeente voor het eerst heeft besloten voor dit gebied een kostenverhaalsregel in het omgevingsplan op te nemen. Het werken met een prijspeildatum werkt door in de hoogte van de kostenverhaalsbijdrage. De reden daarvan is dat de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet en er over die tijd rekening wordt gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerde zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt).

Ad artikel 20.7 Opbrengsten

De opbrengsten voor de kavels zijn geraamd op de bedragen van onderstaande tabellen:

Tabel 5.2a Grondopbrengsten per eenheid van een uitgiftecategorie

Woningcategorie	Grondopbrengst	
	Aantal	t per eenheid
Appartementen - Huur midden	13	€ 39.378
Appartementen - Betaalbare koop	30	€ 46.898
Appartementen - Duur	20	€ 84.398
Sociale huur - Rijwoning 4,2	8	€ 22.056
Sociale huur - Rijwoning levensloopbestendig	12	€ 22.056
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	45	€ 36.436
Koop betaalbaar - Rijwoning 5,4	11	€ 60.583
Koop betaalbaar - Rijwoning hoek met tuin	14	€ 91.276
Koop duur - Rijwoning	13	€ 80.565
Koop duur - Twee-onder-eenkap	16	€ 80.492
Koop duur - Twee-onder-eenkap levensloopbestendig	6	€ 48.306
Koop duur - Vrijstaand	23	€ 158.573
Koop duur - Vrijstaand - PO	15	€ 184.708
Totaal	226	€ 16.674.692

Tabel 5.2b Grondopbrengsten voor het totaal aantal per uitgiftecategorie

Woningcategorie	Grondopbrengsten	
	Aantal	nominaal
Appartementen - Huur midden	13	€ 511.917
Appartementen - Betaalbare koop	30	€ 1.406.932
Appartementen - Duur	20	€ 1.687.955
Sociale huur - Rijwoning 4,2	8	€ 176.452
Sociale huur - Rijwoning levensloopbestendig	12	€ 264.678
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	45	€ 1.639.623
Koop betaalbaar - Rijwoning 5,4	11	€ 666.413
Koop betaalbaar - Rijwoning hoek met tuin	14	€ 1.277.864
Koop duur - Rijwoning	13	€ 1.047.348
Koop duur - Twee-onder-eenkap	16	€ 1.287.878
Koop duur - Twee-onder-eenkap levensloopbestendig	6	€ 289.837
Koop duur - Vrijstaand	23	€ 3.647.171
Koop duur - Vrijstaand - PO	15	€ 2.770.625
Totaal	226	€ 16.674.692

Per eigenaar zijn de opbrengsten verdeeld conform de hierna opgenomen tabel.

Tabel 5.3 Grondopbrengsten per eigenaar

Eigenaarnr.	Aantal	Opbrengsten nominaal
1	122 €	7.139.660
2	18 €	2.641.944
3	48 €	2.870.735
4	38 €	4.022.354
5	- €	-
6	- €	-
7	- €	-
	226 €	16.674.692

Deze prijzen zijn ontleend aan het Grondprijzadvies, bijlage 25.

Naast grondopbrengsten uit gronduitgifte ten behoeve van woningbouw zijn er een tweetal subsidies. Het betreft een (gerealiseerde) provinciale bijdrage ten behoeve van het versnellen van woningbouw à € 20.000 en een subsidie in verband met (onderzoek naar) niet gesprongen explosieven à € 54.758.

Ad artikel 20.8 Inbrengwaarden inclusief waarden van gronden en te slopen opstallen

In de Begripsbepalingen is het begrip inbrengwaarde gedefinieerd. Deze is voor dit kostenverhaalsgebied geraamd door middel van taxatie, uitgevoerd door de heer ir. F.C.L.G. Schavemaker, RT. en S. Nonnekens, BBE RT, werkzaam bij bureau Gloude-mans te Nuland. Het rapport van deze taxatie is als bijlage 26 Taxatie inbreng-waarden gevoegd bij de toelichting op de Motivering van het omgevingsplan In artikel 8.17 Omgevingsbesluit worden onder inbrengwaarden verstaan de onder-delen , A2, A3, A5 en B1 tot en met B4 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

Deze zijn in dit artikel kort aangeduid met de termen

- Waarde van gronden en te slopen opstallen;
- Kosten vrijmaken van rechten, etc
- Kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels;
- Saneringskosten en kosten van grondwerk van uitgeefbare gronden.

Tabel 5.4 Inbrengwaarden

Eigenaarnr.	A1/B1: Waarde gronden en opstallen	A3/B2: vrijmaken rechten en lasten	A5/B3: Slopen opstallen en obstakels	A6/B4: Bodemsanering en grondwerken	Inbrengwaarde totaal
1 €	2.187.010 €	2.500 €	2.500 €	16.829 €	2.208.839
2 €	845.180 €	2.500 €	- €	- €	847.680
3 €	513.450 €	50.000 €	- €	- €	563.450
4 €	782.285 €	2.500 €	- €	- €	784.785
5 €	19.670 €	2.500 €	- €	- €	22.170
6 €	10.710 €	2.500 €	- €	- €	13.210
7 €	8.450 €	2.500 €	- €	- €	10.950
€	4.377.465 €	67.500 €	2.500 €	16.829 €	4.451.084

Ad artikel 20.9 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten

De tabel van dit artikel geeft het overzicht van alle geraamde kosten van het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken. De onderbouwing van deze raming is opgenomen in de SSK-raming (de civieltechnische kostenraming), bijlage 27 bij de Motivering.

Tabel 5.5 Overige kosten

Kosten		Nominaal
Onderzoek en milieukosten	€	202.371
Bouwrijpmaken	€	4.094.581
Woonrijpmaken	€	4.930.855
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€	198.560
Plankosten	€	1.118.945
Vorbereiding en toezicht	€	1.591.635
Planschade	€	588.363
Totaal	€	12.725.311

De onderzoekskosten worden als volgt uitgesplitst:

Tabel 5.6a Onderzoekskosten

Onderzoekskosten		Totaal	Gerealiseerd per 31.12.2025	Te verwachten na 01.01.2026
Archeologisch onderzoek	€	9.487	€ 9.487	€ -
Ecologie (natuur + flora & fauna)	€	17.476	€ 17.476	€ -
Waterhuishoudkundig plan	€	55.135	€ 50.135	€ 5.000
Planschade - risico analyse	€	4.760	€ 4.760	€ -
Niet Gesprongen Explosieven	€	80.527	€ 60.527	€ 20.000
Woningmarktonderzoek	€	3.622	€ 3.622	€ -
Bodemonderzoek	€	15.844	€ 15.844	€ -
Verkeerskundig onderzoek	€	15.520	€ 15.520	€ -
Totaal	€	202.371	€ 177.371	€ 25.000

Wat de plankosten betreft, het totaal van de raming ervan is opgenomen in de tabel van dit artikel. Het betreft de posten 'Plankosten' en 'Vorbereiding en toezicht' voor € 1.118.945 respectievelijk € 1.591.635 als opgenomen in tabel 5.5, samen € 2.710.580. De onderbouwing ervan is opgenomen in bijlage 28 Invulling plankostenplan. Deze bijlage betreft de toepassing van de regeling plankostenplan zoals opgenomen in de Omgevingsregeling, bijlage XIV. De raming is bepaald door invulling van de zogenaamde plankostenplan, die als hulpmiddel is geboden bij bijlage XIV van de Omgevingsregeling.

In de tabel worden de diverse werken, werkzaamheden en maatregelen voor 100% toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Deze werken, werkzaamheden en maatregelen worden alleen ten behoeve van het kostenverhaalsgebied verricht en leveren geen profijt op voor andere gebieden. Er is dus geen sprake van kosten met een bovenwijkse karakter.

Ad artikel 20.10 en 20.11 Rekenparameters, fasering en contante kosten en opbrengsten

Om rekening te houden met invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijgingen (indexering) zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet. Er is gedurende de tijdsduur van het gekozen tijdvak rekening gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerd zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). De parameters voor rente en indexering zijn opgenomen in de planregels en hieronder weergegeven. De indexering voor kosten is anders dan voor de opbrengsten. De reden daarvan is dat in de huidige markt sprake is van hogere kostenstijgingen dan van opbrengstenstijgingen. Door rekening te houden met invloeden van rente en indexering ontstaan geraamde bedragen op eindwaarde. Aan de hand van de aangehouden disconteringsvoet zijn deze bedragen teruggerekend naar een waarde op de prijspeildatum (de netto contante waarde). Dit alles is opgenomen in de navolgende tabel:

Tabel 5.6 Parameters

Rekenuitgangspunten/parameters	
Startjaar	2026
Eindjaar	2032
NCW datum	1-1-2026
Rente	2,25%
Rekenrente contante waarde	2,25%
Kostenstijging jaar 1	3,50%
Kostenstijging jaar 2 en 3	3,00%
Kostenstijging na jaar 3	2,00%
Opbrengstenstijging jaar 1	2,00%/4,75%*
Opbrengstenstijging jaar 2 en 3	2,00%/3,50%*
Opbrengstenstijging na jaar 3	2,00%

* eerstgenoemde percentage geldt voor sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop

De contante waarden van de kosten en opbrengsten worden vervolgens door toepassing van deze parameters. Als startjaar is 2026 gekozen omdat dit het jaar is waarin het planologisch besluit is genomen. Kosten en opbrengsten worden contant gemaakt naar deze datum. Bij het contant maken is verder uitgegaan van de fasering conform de faseringstabel van artikel 19.2 van de Regels van het omgevingsplan.

Deze fasering geeft de indeling van de deelgebieden weer, afgezet op de eigendommen (zoals die ook zichtbaar zijn gemaakt op de Eigendommenkaart, bijlage 23 bij de Motivering. De jaartallen zoals ze zijn opgenomen in de hiervoor weergegeven faseringstabel zijn ontleend aan verwachtingen over een reële snelheid van bouwrijp maken, bouwen en gebruikrijp maken. Bij de jaartallen over de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen (het bouwen) is rekening gehouden met de huidige inschattingen van de mate waarin de markt in staat is de verkoop van bouwrijpe grond voor bebouwing op te nemen.

abel 5.7 Contante kosten

Kosten		Nominaal		NCW
Inbrengwaarde	€	4.451.084	€	4.451.084
Onderzoek en milieukosten	€	202.371	€	203.091
Bouwrijpmaken	€	4.094.581	€	4.175.969
Woonrijpmaken	€	4.930.855	€	5.024.699
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€	198.560	€	202.357
Plankosten	€	1.118.945	€	1.131.189
Vorbereiding en toezicht	€	1.591.635	€	1.609.051
Planschade	€	588.363	€	604.719
Totaal	€	17.176.395	€	17.402.160

Tabel 5.8a Contante opbrengsten per woningcategorie

Woningcategorie	Aantal	Grond opbrengsten	
		nominaal	NCW
Appartementen - Huur midden	13	€ 511.917	€ 508.794
Appartementen - Betaalbare koop	30	€ 1.406.932	€ 1.390.747
Appartementen - Duur	20	€ 1.687.955	€ 1.762.164
Sociale huur - Rijwoning 4,2	8	€ 176.452	€ 175.376
Sociale huur - Rijwoning levensloopbestendig	12	€ 264.678	€ 263.063
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	45	€ 1.639.623	€ 1.628.518
Koop betaalbaar - Rijwoning 5,4	11	€ 666.413	€ 661.981
Koop betaalbaar - Rijwoning hoek met tuin	14	€ 1.277.864	€ 1.268.963
Koop duur - Rijwoning	13	€ 1.047.348	€ 1.093.982
Koop duur - Twee-onder-eenkap	16	€ 1.287.878	€ 1.344.618
Koop duur - Twee-onder-eenkap levensloopbestendig	6	€ 289.837	€ 301.657
Koop duur - Vrijstaand	23	€ 3.647.171	€ 3.805.819
Koop duur - Vrijstaand - PO	15	€ 2.770.625	€ 2.889.628
Totaal	226	€ 16.674.692	€ 17.095.310

Tabel 5.8b Contante opbrengsten per eigenaar

Eigenaar nr.	Aantal	Opbrengsten	
		nominaal	NCW
1	122	€ 7.139.660	€ 7.230.909
2	18	€ 2.641.944	€ 2.759.576
3	48	€ 2.870.735	€ 2.907.399
4	38	€ 4.022.354	€ 4.197.426
5	-	€ -	€ -
6	-	€ -	€ -
7	-	€ -	€ -
	226	€ 16.674.692	€ 17.095.310

Ad artikel 20.12 Verhaalbare kosten en te verhalen kosten na macro-aftopping

Dit artikel is ervoor bedoeld om duidelijk te maken wat het totaal aan geraamde verhaalbare kosten is. Artikel 13.14 lid 2 van de Omgevingswet verwoordt daartoe het zogenaamde principe van macro-aftopping: "Als de te verhalen kosten, vermindert met de door het bestuursorgaan ontvangen of te ontvangen bijdragen en subsidies van derden, hoger zijn dan de opbrengsten van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, kan het bestuursorgaan die kosten slechts verhalen tot ten hoogste het bedrag van de opbrengsten."

Om te kunnen bepalen of alle kosten opwegen tegen de opbrengsten moeten ze met elkaar in verband worden gebracht. Voor dat doel is het totaal weergegeven van de geraamde (contant gemaakte) kosten die in principe verhaalbaar zijn.

Tabel 5.9 Verhaalbare kosten

Macro aftopping	NCW per 1-1-2026
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 4.451.084
Totaal andere kosten	€ 12.951.076
Bruto te verhalen kosten	€ 17.402.160
Totaal van overige opbrengsten	€ 73.567
Netto te verhalen kosten	€ 17.328.593
Totale opbrengsten uitgiften	€ 17.095.310
Maximaal te verhalen kosten	€ 17.095.310

Ad artikel 20.13 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De bruto-kostenverhaalsbijdrage wordt voor het kostenverhaalsgebied Lenteleven bepaald op een bedrag per kavel, zoals de kavels zijn aangegeven op de Verkavelingskaart met woningcategorieën. De woningcategorieën zijn uitgiftecategorieën met verschillende onderliggende grondprijzen voor bouwrijpe grond, ook wel prijs-categorieën genoemd.

In de berekening van deze bruto-bijdragen is uitgegaan van de verschillen in grondprijzen zoals opgenomen in artikel 20.7, tabel 1. Dit resulteert in de bedragen zoals ze zijn opgenomen in bijlage 29 Bruto-kostenverhaalsbijdrage per kavel. Om in de kostenverhaalsbeschikking tot de netto-kostenverhaalsbijdrage te komen moet nog een aftrek plaatsvinden van de onderdelen van de inbrengwaarden van gronden en te slopen opstallen en het vrijmaken van rechten en lasten (onderdeel B1 respectievelijk B2 van de kostensoortenlijst en van kosten die (voorafgaande aan de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking) gemaakt zijn voor de betreffende kavel (zie de toelichting op artikel 20.2); het betreft de onderdelen B3 en B4 van de kostensoortenlijst, bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

Om nog wat meer inzicht te bieden is, bij wijze van informatie, in onderstaande tabellen 5.10 en 5.11 ook een bruto-kostenverhaalsbijdrage per uitgiftecategorie opgenomen (tabel 5.10) en een bruto- en netto-kostenverhaalsbijdrage per eigendom (tabel 5.11). In tabel 5.11 is het verschil tussen bruto- en netto-kostenverhaalsbijdrage weergegeven door aftrek van de inbrengwaarden voor gronden (onderdelen A2, A3, A5, en B1 tot en met B4)

Tabel 5.10 Bruto-kostenverhaalsbijdrage per uitgiftecategorie

Woningcategorie	Aantal	Grond		Kostenverhaals bijdrage per gewogen eenh.	Bruto kostenverhaals bijdrage	Bruto kv- bijdrage per woning
		opbrengsten NCW	Gewogen eenheden			
Appartementen - Huur midden	13	€ 508.794	23	€ 21.922	€ 508.794	€ 39.138
Appartementen - Betaalbare koop	30	€ 1.390.747	63	€ 21.922	€ 1.390.747	€ 46.358
Appartementen - Duur	20	€ 1.762.164	80	€ 21.922	€ 1.762.164	€ 88.108
Sociale huur - Rijwoning 4,2	8	€ 175.376	8	€ 21.922	€ 175.376	€ 21.922
Sociale huur - Rijwoning levensloopbestendig	12	€ 263.063	12	€ 21.922	€ 263.063	€ 21.922
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	45	€ 1.628.518	74	€ 21.922	€ 1.628.518	€ 36.189
Koop betaalbaar - Rijwoning 5,4	11	€ 661.981	30	€ 21.922	€ 661.981	€ 60.180
Koop betaalbaar - Rijwoning hoek met tuin	14	€ 1.268.963	58	€ 21.922	€ 1.268.963	€ 90.640
Koop duur - Rijwoning	13	€ 1.093.982	50	€ 21.922	€ 1.093.982	€ 84.152
Koop duur - Twee-onder-eenkap	16	€ 1.344.618	61	€ 21.922	€ 1.344.618	€ 84.039
Koop duur - Twee-onder-eenkap levensloopbestendig	6	€ 301.657	14	€ 21.922	€ 301.657	€ 50.276
Koop duur - Vrijstaand	23	€ 3.805.819	174	€ 21.922	€ 3.805.819	€ 165.470
Koop duur - Vrijstaand - PO	15	€ 2.889.628	132	€ 21.922	€ 2.889.628	€ 192.642
Totaal	226	€ 17.095.310	780		€ 17.095.310	

Tabel 5.11 Bruto- en netto-kostenverhaalsbijdrage per eigenaar

Eigenaar nr.	Aantal	Opbrengsten NCW	Gewogen eenheden	Kostenverhaals bijdrage per	Bruto kostenverhaals	Inbrengwaarde totaal	Netto kostenverhaals bijdrage
1	122	€ 7.230.909	€ 330	€ 21.922	€ 7.230.909	€ 2.208.839	€ 5.022.070
2	18	€ 2.759.576	€ 126	€ 21.922	€ 2.759.576	€ 847.680	€ 1.911.896
3	48	€ 2.907.399	€ 133	€ 21.922	€ 2.907.399	€ 563.450	€ 2.343.949
4	38	€ 4.197.426	€ 191	€ 21.922	€ 4.197.426	€ 784.785	€ 3.412.641
5	-	€ -	€ -	€ 21.922	€ -	€ 22.170	€ -22.170
6	-	€ -	€ -	€ 21.922	€ -	€ 13.210	€ -13.210
7	-	€ -	€ -	€ 21.922	€ -	€ 10.950	€ -10.950
	226	€ 17.095.310	€ 780		€ 17.095.310	€ 4.451.084	€ 12.644.226

Artikel 22 Aanwijzing minimale aantallen specifieke woningcategorieën

In het Besluit kwaliteit leefomgeving heeft de wetgever in artikel 5.161 onder c de mogelijkheid geboden in het omgevingsplan regels te stellen over een viertal woningcategorieën, namelijk sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en woningen die alleen mogen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap. Dit is een voortzetting van de mogelijkheid die in de Wro en het Bro reeds werden geboden. De reden hiervoor is dat de markt niet (altijd) als vanzelf deze categorieën realiseert. Juist om die reden neemt de gemeente dan ook regels voor deze categorieën op in het omgevingsplan voor de locatie Lenteleven. Onder de hier bedoelde wettelijke term sociale koop vallen in de gemeente Oude IJsselstreek zowel goedkope koop als betaalbare koop. Voor de categorie 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur' wordt in de gemeente Oude IJsselstreek de term middenhuur gebruikt.

In artikel 22 wordt geregeld dat, bij realisatie, voor sommige bouwvelden niet minder woningen in één of meer van de hiervoor bedoelde specifieke woningcategorieën worden gerealiseerd. In feite worden hier derhalve minimale aantallen vereist. Deze verdeling sluit aan bij het stedenbouwkundig plan. Voor de minimale aantallen in de categorie middenhuur is er een afwijkingsregel opgenomen. Het is namelijk niet op voorhand duidelijk of woningen in deze categorie exploitabel zullen blijken te zijn. Dat moet dan wel worden aangetoond.

Ook wordt in artikel 22 bepaald dat woningen in andere categorieën dan sociale huur, middenhuur, goedkope koop en betaalbare koop eerst in gebruik mogen worden genomen als de woningen in deze specifieke categorieën gerealiseerd zijn. De reden hiervoor is te voorkomen dat de situatie kan ontstaan dat wel eerst woningen in de vrije sector worden gerealiseerd, die markttechnisch aantrekkelijk zijn en dat

woningen die qua markt niet- of minder aantrekkelijk zijn te laat of onvoldoende worden gerealiseerd.

Artikel 23 Doelgroepen en gebruik sociale huurwoningen, middenhuurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen en kavels voor particulier opdrachtgeverschap

De gemeente Oude IJsselstreek kent een zogenaamde doelgroepenverordening voor de doelgroepen waar artikel 23 betrekking op heeft. Deze verordening kent bepalingen over doelgroepen (inkomensgrenzen voor huishoudens) en instandhoudingstermijnen. Door de invoering van de Omgevingswet is bewerkstelligd dat, als de gemeente regels wil opnemen over één of meer van deze specifieke woningcategorieën, de bepalingen over doelgroepen en instandhoudingstermijnen in het omgevingsplan zelf moeten worden opgenomen (artikel 5.161c lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Artikel 23 lid 1 en 2 is hier de vertaling van. In artikel 23 lid 3 wordt beoogd te voorkomen dat de aanwijzingsregel van artikel 22 lid 1 ontdoken kan worden.

5.8 Hoofdstuk 7 Overgangsregels

In hoofdstuk 7 zijn de regels ten aanzien van het overgangsrecht zowel wat betreft bouwen als gebruik opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan voor een ontwikkellocatie hangt af van de concrete omstandigheden van de betreffende ontwikkellocatie. Als alle gronden eigendom van private partijen zijn, borgt de toepassing van de kostenverhaalsregeling (afdeling 13.6 Omgevingswet) de economische uitvoerbaarheid. Als er dan sprake is van een tekort, neemt de gemeente dat voor haar rekening. Als alle gronden eigendom zijn van de gemeente borgt de verkoop van de gronden de economische uitvoerbaarheid. Een eventueel tekort komt dan voor rekening van de gemeente.

In een gemengde situatie, zoals bij de ontwikkeling van de locatie Lenteleven het geval is, hangt het af van de afspraken die tussen gemeente en private partijen wordt gemaakt. Voor het geval zulke afspraken niet slagen en er geen sprake zal (kunnen) zijn van zelfrealisatie door private partijen zal de gemeente zich inspannen om de betreffende gronden te verwerven, zo nodig met inzet van het instrument van onteigening. De gemeente draagt in dat geval aan de ene kant de verwervingskosten, maar ontvangt aan de andere kant de opbrengsten van bouwrijpe grond. Voor gronden waar wel sprake is van zelfrealisatie ontvangt de gemeente de kostenverhaalsbijdrage. Ook dan geldt dat, als er uiteindelijk in totaliteit sprake zou zijn van een tekort, dit voor rekening van de gemeente wordt genomen.

Daarmee is de economische uitvoerbaarheid onderbouwd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overlegpartners

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een wijzigingsbesluit overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het wijzigingsbesluit voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

De wijziging van het omgevingsplan is aan de provincie Gelderland voorgelegd. De provincie adviseert uitbreider in te gaan op het aspect klimaatadaptatie. Het plan is hierop aangepast.

De watertoets is aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap is akkoord met de watertoets.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp omgevingsplan TAM-omgevingsplan 'Lenteleven' heeft vanaf 20 november 2025 tot en met 31 december 2025 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn

kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken.

De ter inzage legging is bekendgemaakt in:

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

Tijdens de inzagetermijn zijn er zes zienswijzen ingediend. . In de bijlage 'Nota van zienswijzen' zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.