

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Bestemmingsplan
Hutten Zuid deelplan 4

TOELICHTING

juli 2009
Projectcode: GOU

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding en doel	1
1.2.	De bij het plan behorende stukken	1
2.	BESTAANDE SITUATIE	2
2.1.	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
2.2.	Historie	4
2.3.	Beschrijving van de directe omgeving	4
2.3.1.	Bongersstraat	4
2.3.2.	Oostzijde Oude IJssel	5
2.3.3.	Relatie rivier en omgeving	5
2.4.	Vigerend bestemmingsplan	6
3.	HET BELEIDSKADER	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.2.1.	Structuurvisie Gelderland (2005)	7
3.2.2.	Keuzevrijheid en identiteit	8
3.3.	Regionaal beleid	9
3.4.	Gemeentelijk beleid	9
3.4.1.	Algemeen	9
3.4.2.	Structuurschets de Hutten	10
3.4.3.	Welstandsnota Oude IJsselstreek	10
3.4.4.	Woonvisie Oude IJsselstreek 2008-2015	11
3.4.5.	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2006-2010	12
3.4.6.	Duurzaamheid	12
3.4.7.	Ecologische verbindingszone	13
4.	RANDVOORWAARDEN	16
4.1.	Geluid	16
4.2.	Luchtkwaliteit	16
4.3.	Milieuhinder bedrijvigheid	17
4.4.	Externe veiligheid	17
4.5.	Bodem	18
4.6.	Archeologie	19
4.7.	Waterhuishouding	19
4.7.1.	Watertoets	19
4.7.2.	Beleid	20
4.7.3.	Huidige situatie	20
4.7.4.	Relevante waterhuishoudkundige thema's	21
4.8.	Natuurwaarden	23
4.8.1.	Natuurwetgeving	23

4.8.2.	Resultaten ecologisch onderzoek	24
5.	PLANOPZET	25
5.1.	Ruimtelijke opzet van Hutten Zuid	25
5.2.	Het landschappelijk raamwerk.....	28
5.3.	De Bongersstraat.....	29
5.4.	Randvoorwaarden voor de inrichting van de woongebieden	31
5.5.	Het bouwprogramma en de inrichting van het plangebied	32
5.5.1.	Algemeen	32
5.5.2.	Het woongebouw	32
5.5.3.	Groene balkon.....	33
5.5.4.	Parkeerterrein	33
6.	JURIDISCHE OPZET	34
6.1.	Toelichting op de plankkaart.....	34
6.2.	Toelichting op de regels.....	34
6.2.1.	Inleidende regels.....	34
6.2.2.	Bestemmingsregels	35
6.2.3.	Algemene regels	36
6.2.4.	Overgangsrecht en slotregel.....	36
6.3.	Handhavingsparagraaf	36
7.	HAALBAARHEID	38
 BIJLAGEN		
–	Beeldkwaliteitsplan	
–	Geluidsonderzoek	
–	Bodemsanering	
–	Natuuronderzoek	

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Hutten Zuid is de naam van een groot woningbouwproject dat gesitueerd is op een aantal voormalige bedrijfsterreinen langs de Oude IJssel. Een "hut" is een streekeigen woord dat de betekenis heeft van ijzergieterij. In het verleden waren langs de Oude IJssel in de Achterhoek en het aangrenzende deel van Duitsland een groot aantal van deze bedrijven gevestigd. Deze zijn nu grotendeels verdwenen. In de afgelopen jaren zijn de leegstaande bedrijfsgebouwen afgebroken en zijn bodems gesaneerd.

De bouw van de nieuwe woningen in het kader van het project Hutten Zuid verloopt in een aantal fasen. Voor deze fasen worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bouw van deelplan 4 mogelijk te maken. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de ruimte voor de ontwikkeling van de Oude IJssel als Ecologische Verbindingszone (EVZ).

Om aan de bovenstaande ruimtelijke ontwikkelingen inhoud en vorm te geven is onder meer de "Structuurschets en beeldkwaliteitplan Ulft en Oude IJssel" opgesteld (vastgesteld d.d. 26 oktober 2000). De structuurschets geeft een visie op hoofdlijnen voor de ruimtelijke invulling van het gebied aan de Oude IJssel tussen Melkvonder en de Cappettilaan en dient als ruimtelijk kader voor de huidige en toekomstige ontwikkeling van dit gebied. Hutten Zuid vormt het zuidelijke deel van dit gebied. Er is ook een project Hutten Noord, thans genaamd 't Gietelink.

De structuurschets is uitgewerkt in inrichtingsschetsen en richtlijnen voor de beeldkwaliteit die tezamen de basis vormen voor dit bestemmingsplan. Uitgangspunt voor de invulling van Hutten Zuid is het creëren van samenhang tussen het dorp, de Oude IJssel en het landschap. Gezien de ligging nabij het dorpscentrum en het water biedt het gebied goede mogelijkheden voor woningbouw, natuurontwikkeling en recreatie.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Hutten Zuid deelplan 4 is vervat in:

- de plankaart, vervat in één kaartbeeld van schaal 1:1000, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de planregels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het bestemmingsplan beschreven en verantwoord en zijn tevens de relevante milieu- en realiseringsaspecten vermeld.

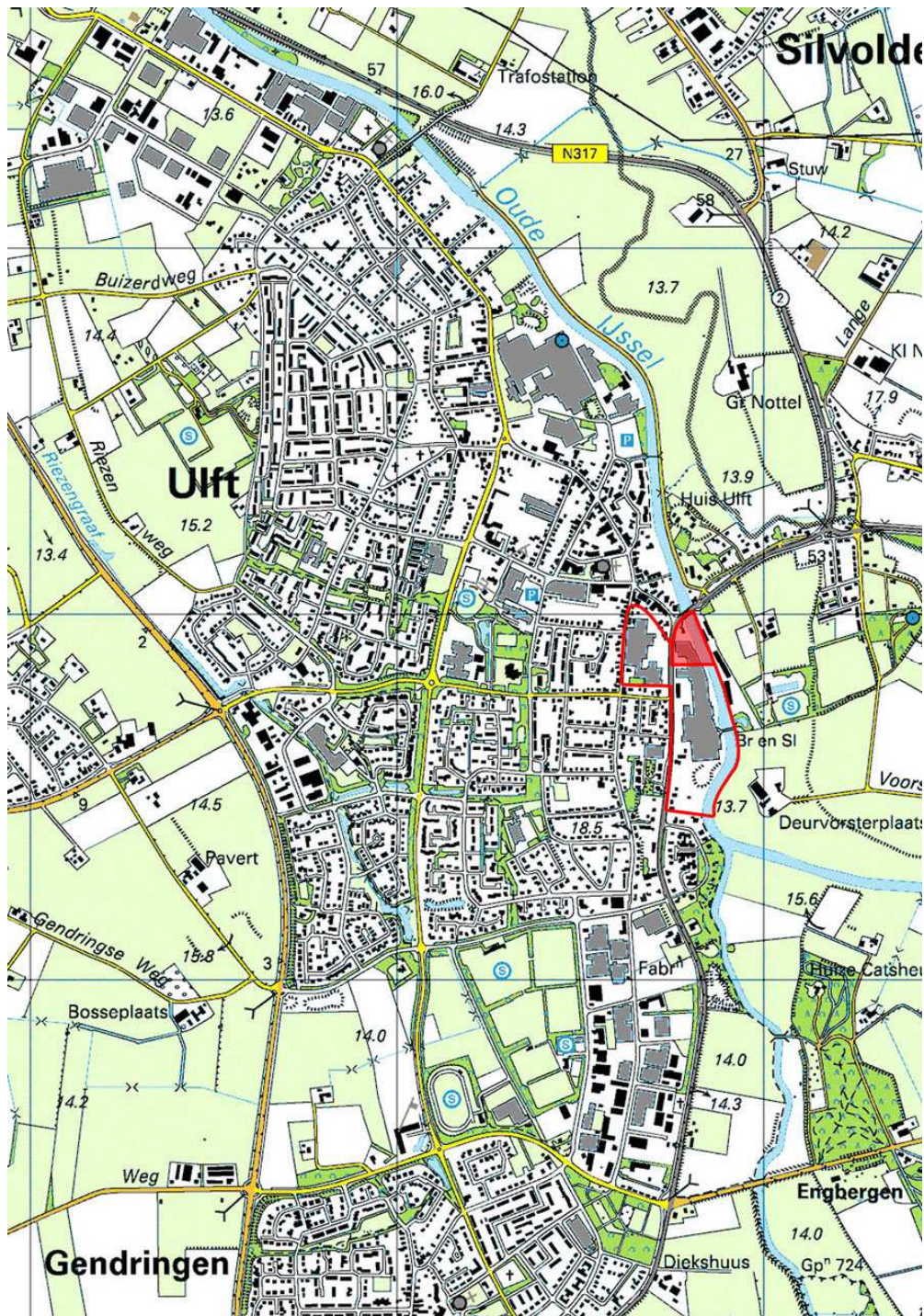
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het gebied Hutten Zuid deelplan 4 vormt het noordelijke deel van het projectgebied Hutten Zuid. Momenteel is het onbebouwd. Voorheen was het gebied verhard en grotendeels in gebruik als parkeerterrein, bushalte en kanoverhuur.

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door een terrein waar fase 2 van Hutten Zuid ontwikkeld wordt. In het noorden en westen wordt het plangebied begrensd door de Bongersstraat. Op het overzichtskaartje op bladzijde 3 is de ligging van het plangebied in Hutten Zuid aangegeven.

Het gebied biedt plaats aan het zogenaamde “Stedelijke balkon” (deelplan 4). De stedenbouwkundige opzet van het bouw- en inrichtingsplan en de stedenbouwkundige samenhang met de overige onderdelen van het project Hutten Zuid zijn beschreven in hoofdstuk 6.



Afb. 1 Overzichtskaart, Hutten Zuid binnen rode contour, deelplan 4 in rode kleur

2.2. Historie

De ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente is voor een belangrijk deel bepaald door de ligging aan de rivier de Oude IJssel en de aanwezigheid van ijzeroer. De zone langs de westelijke oever van de Oude IJssel had van oudsher hoogovens, die de basis vormen van de huidige metaalindustrieën. De ijzerindustrie lag langs de rivier vanwege de transportmogelijkheden en de waterkracht. Nabij en in het centrum van Ulft bevonden zich tot recentelijk nog enkele grote metaalbedrijven, onder andere op de locatie van Hutten Zuid.

Ulf is met name na 1945 snel gegroeid en heeft zich daarbij vooral in westelijke richting uitgebreid, met de rug naar de rivier. De metaalbedrijven zijn daarbij door hun omvang en ruimtebeslag een ruimtelijke barrière gaan vormen tussen de rivier en het dorp. De Oude IJssel is daardoor nauwelijks zicht- en bereikbaar. Door het vertrek van de metaalbedrijven bieden de vrijgekomen locaties de mogelijkheid weer samenhang te creëren tussen de Oude IJssel en Ulft.



Hutten Zuid rond 1930

2.3. Beschrijving van de directe omgeving

2.3.1. Bongersstraat

De Bongersstraat ontsluit het plangebied. Deze straat is een hoofdontsluitingsweg van Ulft en maakt onderdeel uit van een route die loopt vanaf de Slingerparallel (N317) via de Oversluis door Ulft en Gendringen richting Anholt. Het is een dorpslint, waarlangs bedrijfsgebouwen en woningen gesitueerd zijn. De verkeersfunctie bepaalt in sterke mate

het beeld en karakter van de weg. Recent is de straat heringericht. De afstand van voorgevels tot aan de weg is wisselend en de afmetingen van de gebouwen varieert. Hierdoor is geen sprake van een eenduidige bebouwingswand. Het straatbeeld werd bepaald door bedrijfsgebouwen, verharde voorterreinen en afschermend groen. Thans ligt het gebied door het amoveren van de bedrijfsbebouwing grotendeels braak. Het zuidelijker gelegen deel van de Bongersstraat heeft een groener karakter met vrijstaande huizen met relatief grote voortuinen.

2.3.2. Oostzijde Oude IJssel

Aan de oostzijde van de Oude IJssel is ter hoogte van het plangebied houthandel 't Anker gevestigd. Het bedrijf grenst rechtstreeks aan de rivier.

2.3.3. Relatie rivier en omgeving

De hefbrug was in het verleden één van de weinige plekken waar de Oude IJssel zichtbaar en beleefbaar was voor de bewoners van het dorp. Elders werd de rivier aan het zicht onttrokken door bedrijfsbebouwing of door woningen en privé terreinen. Daarnaast ligt de rivier relatief diep ten opzichte van zijn directe omgeving en zijn de oevers steil en slecht beloopbaar. Het hoogteverschil tussen de rivier en de Veldstraat is circa 3,5 meter. Ook het gekanaliseerde karakter van de rivier is niet aantrekkelijk. Na de sloop van de bedrijfsbebouwing biedt de rivier meer mogelijkheden voor natuurontwikkeling, wonen, werken en recreëren langs en op het water.



Zicht op de hefbrug vanaf de Oude IJssel

2.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan:

- *Uitbreidingsplan in onderdelen Kom Ulft* (vastgesteld d.d. 27-6-1962; goedkeuring G.S. 12-6-1963 nr. 446/141-330).

3. HET BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Op rijksniveau biedt de Nota Ruimte het belangrijkste ruimtelijke beleidskader. Deze nota beschrijft op hoofdlijnen het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Het motto van de nota is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Rijksverantwoordelijkheden richten zich in beginsel op de gebieden en netwerken die binnen de nationale Ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) zijn gelegen. De gemeente Oude IJsselstreek ligt niet binnen deze RHS. Voor deze gebieden geldt een basiskwaliteit. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van verstedelijking richt zich op een bundeling van bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied. Hutten Zuid is geheel gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Een revitaliserings- en transformatieopgave, zoals hier voorzien, wordt door het rijk gestimuleerd.

In de verstedelijkingsopgave kan een gemeente zoveel woningen bouwen als overeenkomt met de natuurlijke bevolkingsaanwas: de migratiesaldo-nul benadering. Aandacht dient daarbij uit te gaan naar een afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem, de balans tussen rood en groen/blauw, de wateropgave en aspecten van milieu en externe veiligheid. In het voorliggende bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Gelderland (2005)

(vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 29 juni 2005)

Deze structuurvisie (tot 1 juli 2008 streekplan geheten) beschrijft het provinciaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015. Hoofddoelstelling is om de ruimtebehoefte zorgvuldig en in een regionaal verband te accommoderen. De provincie richt zich in hoofdzaak op de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, bestaande uit een rood (hoogdynamisch) en een groenblauw (laagdynamisch) raamwerk. De gemeente Oude IJsselstreek ligt niet binnen deze hoofdstructuur, voor deze gebieden geldt een globaal beleidskader. Ten aanzien van wonen ligt in dit beleidskader het accent op de vernieuwing, beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Op de beleidskaart voor de Achterhoek is het projectgebied van het onderhavige bestemmingsplan aangewezen als 'bestaand gebied 2000'. Hierbij geldt het volgende:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied.

De bemoeienis van de provincie met gebieden buiten de provinciale hoofdstructuur is beperkt.

In het regiospecifiek beleid voor de Achterhoek is ten aanzien van de stedelijke ontwikkeling (rode raamwerk) aangegeven, dat de Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtings Schets (zie paragraaf 3.3.) onverkort van kracht blijft. Een belangrijke opgave ligt in de herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied. Doel is om langs de Oude IJssel een (klein)stedelijk woon-, werk- en leefklimaat te realiseren. Een meer expliciete oriëntatie op de Oude IJssel en herinrichting van verouderde bedrijventerreinen biedt kansen voor stedelijke woonmilieus. Onder meer ter hoogte van Hutten Zuid is dit mogelijk.

In de Structuurvisie Gelderland 2005 is generiek beleid ten aanzien van de stedelijke ontwikkeling, waaronder wonen, geformuleerd. Het accent ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van het bestaand bebouwd gebied, zoals het projectgebied Hutten Zuid. Hiervoor zijn de volgende ruimtelijke doelstellingen geformuleerd:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte;
- bevorderen dat de woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de bewoners;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, met behoud van de karakteristieke elementen en het zorgvuldig omgaan met de open ruimten;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied door meer gebruik te maken van de verticale dimensie en meervoudig ruimtegebruik.

Binnen bestaand bebouwd gebied wordt gestreefd naar het transformeren van hinderlijke/verouderde werkfuncties in de woonomgeving naar de woonfunctie. De locatie Hutten Zuid speelt daar nadrukkelijk op in. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich daarbij op de realisatie van woningen voor ouderen en starters en op de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Tevens wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van de identiteit en verscheidenheid.

De provincie wil voldoende ruimte reserveren voor de toekomstige behoefte aan woningen. De opgave voor de regio Achterhoek voor de periode 2005-2009 bedraagt 10.000 woningen.

3.2.2. Keuzevrijheid en identiteit

Om het woonbeleid vanuit een kwalitatieve benadering richting te geven, is een algemene provinciale woonvisie vastgesteld door Provinciale Staten op d.d. 19 februari 2003 onder de titel "Keuzevrijheid en identiteit". Centraal staan de Gelderse burgers en hun woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woonmilieus.

Betrokkenheid van de burger heeft daarbij een belangrijke rol. De inzet om met de wensen van de bewoners te komen tot een provinciaal kwalitatief woonprogramma heeft

op 6 december 2005 geresulteerd in een vaststelling van de regionale woonvisies en het kwalitatief woonprogramma (KWP) 2005-2014 door Gedeputeerde Staten.

Op het gebied van woningbehoefte zijn er op regionaal niveau afspraken gemaakt met gemeenten en woningcorporaties, die aan de basis liggen van het Provinciaal Kwalitatief Woonprogramma voor 2005-2014. Het gemeentelijke KWP-2 over de periode 2005-2014 is door de gemeente Oude IJsselstreek vastgesteld op 27 september 2005.

3.3. Regionaal beleid

Op regionaal niveau is de Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtings Schets (IRIS) van belang (vastgesteld d.d. 30 maart 2000). Deze nota vormt een samenwerkingsproject tussen de (voormalige) gemeenten Dinxperlo, Doetinchem, Gendringen, Wehl en Wisch, de regio Achterhoek en de provincie Gelderland. De IRIS vloeit voort uit bestaand beleid en is opgesteld conform de visie en het beleid in de nota's "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie" van de regio Achterhoek en het oude "Streekplan Gelderland 1996". Het IRIS is onverkort van kracht verklaard in het "Streekplan Gelderland 2005".

In de Inrichtingsschets zijn voor de zuidelijke Oude IJsselstreek uitgangspunten en richtlijnen aangegeven voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

De Oude IJssel wordt in de IRIS gezien als ontwikkelingsas met vele aanknopingspunten voor het versterken en ontwikkelen van bestaande en nieuwe functies in zowel de stedelijke als landelijke sfeer. De betekenis van de Oude IJssel als ontwikkelingsas komt onder meer tot uiting in de ontwikkeling als ecologische verbindingszone, waarbij ook nieuwe functies voor waterbeheersing en recreatie ingepast moeten worden.

In de schets wordt aangegeven dat er voor Ulft bijzondere kansen liggen om het centrum en het dorp als geheel te versterken met verschillende nieuwe functies op inbreidings- en herstructureringslocaties. Met name ontwikkelingskansen voor een aantrekkelijk leefmilieu met woon- en recreatieruimte aan de rivier dienen een rol te spelen bij de toekomstige ontwikkeling van de kern. Op de locatie Hutten Zuid wordt hieraan uitwerking gegeven.

In de schets wordt verder ontwikkeling van routes van belang geacht voor het woon-, recreatie- en werkmilieu. Routevorming langs en dwars op de rivier wordt als goede optie gezien ten behoeve van het uitbouwen van het imago van de streek. In de routes en met name bij kruispunten moeten knooppunten met kleinschalige voorzieningen worden ontwikkeld.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Algemeen

De nog aanwezige bedrijven hadden op de onderhavige locatie onvoldoende toekomstperspectief. Het doel van de gemeente was er dan ook op gericht om alle bedrijven uit het gebied ten oosten van de Bongersstraat te laten vertrekken. Dat doel is bereikt. De gemeente wil met het project de Hutten de relatie tussen de kern en de Oude IJssel versterken door de rivier zichtbaar en bereikbaar te maken. De gemeente streeft naar een ruimtelijke en functionele integratie van de Oude IJssel en de bebouwde kom. De

gemeente staat daarbij een intensief, duurzaam gebruik met meerdere, elkaar aanvullende en versterkende functies in het Oude IJsselgebied voor ogen. De gemeente wil verder ruimte bieden aan de plannen van het Waterschap Rijn en IJssel om de Ecologische Verbindingszone Oude IJssel te realiseren. Daarnaast wil de gemeente recreatie aan en op het water bevorderen.

Het dorpscentrum van Ulft vervult naast een centrumfunctie voor de kern Ulft ook een centrumfunctie voor de hele gemeente. In ruimtelijk opzicht wordt gestreefd naar concentratie van centrumfuncties binnen het huidige dorpscentrum. Daarbij wordt een betere verbinding tussen het centrum en de Oude IJssel wenselijk geacht.

De gemeente stelt onder andere de volgende randvoorwaarden aan de herinrichting van Hutten Zuid:

- gemengde dorpsbebouwing: wonen en wonen in combinatie met aan huis gebonden beroepen en horeca geconcentreerd in de F.B. Deurvorststraat en omgeving;
- optimale ruimtelijke en functionele integratie van deze locatie in de kern Ulft;
- optimale ervaring en integratie van de Oude IJssel in de kern Ulft;
- inpassing van de plannen van het Waterschap Rijn en IJssel om de oevers van de oude IJssel natuurlijker in te richten;
- herinrichting van de Bongersstraat en Kortestraat en omgeving (reeds gerealiseerd).

3.4.2. Structuurschets de Hutten

"Structuurschets en beeldkwaliteitplan Ulft en Oude IJssel"

(vastgesteld d.d. 26-10-2000)

In de Structuurschets de Hutten, "structuurschets en beeldkwaliteitplan Ulft en Oude IJssel" wordt een visie gepresenteerd op de vele ruimtelijke ontwikkelingen die Ulft de komende jaren te wachten staat. De structuurschets heeft tot doel deze ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen. De structuurschets vormt het toetsingskader voor de ontwikkelingen in Ulft aan de Oude IJssel. Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op de uitgangspunten en inrichtingsschetsen uit dit document. Deze uitgangspunten zijn verder ook neergelegd in de Welstandsnota Oude IJsselstreek (zie paragraaf 3.4.5.). In hoofdstuk 6 wordt een nadere toelichting gegeven op de uitgangspunten voor en inrichting van het projectgebied welke gebaseerd is op deze Structuurschets.

3.4.3. Welstandsnota Oude IJsselstreek

In de Welstandsnota Oude IJsselstreek is het projectgebied naar welstandsgebieden met een specifiek welstandsniveau ingedeeld. Het project de Hutten (bedoeld is Hutten Noord en Hutten Zuid) is daarin als een apart welstandsgebied aangegeven. Gegeven de hoge ambities die voor het project gelden, de ligging aan de rand van Ulft en aan de Oude IJssel is een welstandsniveau 1 aan het projectgebied toegekend. Na de realisatie van het plan wordt de welstandsniveau nader bekeken en welstandsbeleid opgesteld voor het beheer van de gerealiseerde kwaliteiten.

De belangrijke ruimtelijke uitgangspunten die aan het ontwerp van de bouwprojecten in Hutten Zuid ten grondslag moeten liggen zijn in het Schetsboek Hutten Zuid Deel 1 van

november 2001 uitgewerkt. Alleen de meest relevante uitgangspunten worden hier vermeld.

Oude IJssel

- Versterken van de relatie tussen de bebouwde kom van Ulft en de Oude IJssel.
- Dit gebeurt ondermeer via de drie groene “scheggen”, dat wil zeggen de open ruimtes dwars op de rivierloop.
- De Oude IJssel met haar oevers en de groene scheggen vormt de landschappelijke drager voor de bebouwing van Hutten Zuid.
- Niveauverschillen in het terrein tussen Bongersstraat en Oude IJssel voelbaar maken. Dit gebeurt ondermeer via zogenaamde kademuren.
- De hefbrug en de stuw zijn aanhechtingspunten voor dwarsstructuren.
- Realiseren van wonen aan het water.

Bongersstraat

- Deze straat is de hoofdas in het structuurbeeld en volgt in dit gebied de Oude IJssel.
- Respect voor de gevarieerde karakteristiek (lommerrijke laan, variatie in maat en karakter van een lintbebouwing met karakteristieke villa's, fabrieken, maar ook meer eenvoudige woongebouwen.
- De straat transformeren in een chique dorpenweg.

De nieuwe bouwblokken

- Compacte bouwblokken als contrast ten opzichte van het open landschap, gesitueerd op een plateau.
- Het architectonische ontwerp moet de stedelijke bouwblokken inpasbaar maken binnen het meer kleinschalige, dorpse beeld van de omgeving.
- Langs de Oude IJssel komen enkele hogere markante bebouwingsaccenten die qua silhouetwerking vanaf een grotere afstand op elkaar zijn afgestemd, maar qua uitvoering zijn afgestemd op het bouwblok waartoe zij behoren.
- Woningen zijn gericht naar buiten. Vanuit de woningen bestaat zoveel mogelijk uitzicht op het rivierlandschap.
- Toepassing “natuurlijke” materialen als baksteen, houten kozijnen en keramische dakpannen (of pannen met een soortgelijke uitstraling).

Deze uitgangspunten zijn vertaald in het beeldkwaliteitplan Hutten Zuid Deelplan 4 (zie bijlagen) dat voor dit plandeel is opgesteld en dat ten grondslag ligt aan de stedenbouwkundige en architectonische ontwerp van deze bouwfase.

3.4.4. Woonvisie Oude IJsselstreek 2008-2015

(vastgesteld d.d. 18-3-2008)

In deze visie onderbouwt de gemeente het kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogramma tot 2015. De gemeentelijke ambitie is er niet alleen op gericht om te bouwen voor de lokale behoefte maar ook een woonmilieu te scheppen dat aantrekkelijk is voor mensen van elders. Het creëren van een “Stedelijk woonmilieu aan de Oude IJssel” is met

name bedoeld om deze mensen aan te trekken. De projecten Hutten Noord en Hutten Zuid passen daar goed bij.

Het bouwprogramma voorziet in de bouw van circa 1600 woningen in de periode 2008-2015, dat wil zeggen circa 200 woningen per jaar. De gewenste verdeling in woningtypen en prijsklassen is als volgt.

Zestig (60) % van de nieuwe woningen in de gemeente dienen grondgebonden woningen te zijn, de overige 40 % zijn gestapelde woningen (flats, appartementcomplexen). De verdeling tussen koop en huur bedraagt 60%-40 %. Vijftig (50) % van de woningen zullen worden gebouwd als levensloopbestendige woningen, dat wil zeggen dat ze geschikt moeten zijn voor senioren. Dat laatste betekent dat alle belangrijke leefruimten in deze woningen op de begane grondverdieping gesitueerd zijn.

De prijsopbouw van het bouwprogramma ziet er als volgt uit.

Prijsklasse	Prijzen (vrij op naam)	Percentages
goedkoop	< € 170.000,-	30
middelduur laag	tussen € 170.000,- en € 200.000,-	25
middelduur hoog	tussen € 200.000,- en € 230.000,-	25
duur	tussen € 230.000,- en € 300.000,-	15
extra duur	> € 300.000,-	5

3.4.5. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2006-2010

(vastgesteld d.d. 28-9-2006)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is het gemeentelijk beleid met betrekking tot verkeer en vervoer voor de periode 2006-2010 uiteengezet. De belangrijkste beleidsdoelstelling met betrekking tot het wegverkeer blijft een inrichting van het wegennet op zodanige wijze dat het doorgaande autoverkeer zo direct en zoveel mogelijk naar de wegen van een hogere orde wordt geleid. De Bongersstraat is aangewezen als "gebiedstoegangsstraat", hetgeen betekent dat deze straat in hoofdzaak bestemd en ingericht moet worden voor het doorgaande autoverkeer. Er mag 50 km/h worden gereden.

Verder streeft de gemeente naar een netwerk van primaire fietsroutes. Het netwerk is onder andere van belang voor bereikbaarheid van scholen, winkels, werk en OV-haltes. De Bongersstraat maakt onderdeel uit van dit netwerk. Ter plaatse van kruisingen met primaire fietsroutes zijn maatregelen gewenst om de snelheid van autoverkeer terug te brengen.

3.4.6. Duurzaamheid

Een goede ruimtelijke ordening houdt rekening met de kwaliteit van de omgeving; ook milieuaspecten zijn hierin wezenlijk van belang. Duurzaam bouwen is een van de aspecten die ruimtelijke relevantie heeft. Duurzaamheidscriteria zijn geen

standaardcriteria, maatwerk is belangrijk. Belangrijk is dat er gekeken wordt naar de verschillende aspecten en dat er een afweging plaatsvindt.

In het projectgebied Hutten Zuid is de duurzaamheid met name terug te vinden in de slimme en innovatieve combinaties van intensief ruimtegebruik met ecologie, gezond en schoon leefklimaat, bodemsanering, watermanagement en warmte- en koudeopslag. Het project Hutten Zuid is meermalen bekroond als voorbeeldproject duurzame stedenbouw en opgenomen in publicaties van het Ministerie van VROM, waaronder het boek "Duurzame stedenbouw, perspectieven en voorbeelden".

De gemeente Oude IJsselstreek (Klimaatbeleid, Energiekansenkaart 2006), de provincie Gelderland (Kwalitatief Woon Programma), de Regio Achterhoek en het ministerie van VROM hechten allen belang aan Duurzaam Bouwen. Bouwende partijen worden gestimuleerd hier aandacht aan te geven en nu al te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op dit gebied. Uitgangspunt bij de bouw van het appartementencomplex in dit deelplan is een energiezuinig gebouw, waarvan de EPC lager ligt, dan de streefwaarde binnen de Regio Achterhoek.

3.4.7. Ecologische verbindingszone

De Oude IJssel is aangewezen als natte ecologische verbindingszone (EVZ) en maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een EVZ heeft ten doel het onderling verbinden van natuurgebieden om de uitwisseling te bevorderen tussen populaties van planten en dieren. De Oude IJssel is in de Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets (IRIS) aangeduid als een ontwikkelingsas, met aanknopingspunten voor het versterken en ontwikkelen van functies, waaronder de ecologie. Ter hoogte van Hutten Zuid kan woningbouw tot een kwalitatieve versterking van de relatie tussen kern en Oude IJssel leiden.

De "Structuurschets de Hutten" beziet de realisatie van het project De Hutten in relatie tot de aanleg van de EVZ Oude IJssel. Voor Hutten Zuid wordt ingezet op een samenhang tussen Oude IJssel en het wonen en recreëren aan de rivier. De volgende ingrepen in het kader van de EVZ zijn van belang: a) het inrichten van natuurvriendelijke oevers met paden en groene scheggen en b) maatregelen om en aan de stuw, zoals de aanleg van een vispassage en de inrichting van de stuw als overgang voor voetgangers en fietsers.

Om nadere vorm te geven aan de inrichting van de EVZ Oude IJssel zijn de volgende relevante visies en inrichtingsvoorstellen opgesteld en gedaan:

- de visie "Ecologische verbindingszone Oude IJssel" (1998) van het Waterschap Rijn en IJssel;
- de "Inrichtingsvisie deeltraject gemeente Gendringen, ecologische verbindingszone Oude IJssel" (2000) van het Waterschap Rijn en IJssel en de voormalige gemeente Gendringen;
- de "Nadere uitwerking evz de Oude IJssel, traject de Hutten" (2001) door de werkgroep EVZ;

- een hoofdrapport "Samenwerking Ecologische Verbindingszone Oude IJssel" (2003) door het Waterschap Rijn en IJssel.

In de visie "Ecologische verbindingzone Oude IJssel" staat het herstel van de Oude IJssel als leefgebied en verbindingroute voor rivier- en landgebonden organismen voorop. De doelstellingen die in de visie genoemd worden, zijn:

- het ontwikkelen van een meer natuurlijk riviersysteem en de daarvoor kenmerkende componenten;
- het ontwikkelen van een verbindingfunctie;
- gebruik maken van de potenties van het projectgebied;
- het inpassen en verweven van andere functies (retentie en natuurontwikkeling, recreatie, sportvisserij).

De provincie Gelderland heeft de inrichting van de EVZ's vertaald in diverse inrichtingsmodellen. Voor het deel van de Oude IJssel bij Hutten Zuid is het model Winde van toepassing. Dit model heeft als doel het bevorderen van verspreiding en leefmogelijkheden van aquatische en oeverfauna. Het model bestaat uit een corridor met stapstenen. Herstel van stromend water staat centraal, waarbij de Oude IJssel de corridor vormt. Het model Winde behelst onder meer:

- de aanleg van plas-drasbermen en begeleidend (moeras)bos met brede rietoevers van minimaal 5 m;
- het opheffen van barrières, zoals sluizen en stuwen;
- het aanleggen van stapstenen (ofwel tijdelijke of permanente leefgebieden) in de vorm van overstromingsvlaktes, moerasbossen, het aansluiten van geulen en afgesneden oude meanders van de rivier.

In de "Inrichtingsvisie deeltraject gemeente Gendringen, ecologische verbindingzone Oude IJssel" is per deelgebied op hoofdlijnen aangegeven waar de ontwikkeling van natuur en andere functies (wonen, werken, recreatie, retentie, landbouw) gewenst is. Ter hoogte van Hutten Zuid is het versterken van de corridor en het opheffen van de migratiebarrière bij de stuw van belang. Hiertoe is de aanleg van flauwe oevers, de inrichting van drie groene scheggen en de aanleg van een vispassage bij de stuw benodigd. De "Nadere uitwerking evz de Oude IJssel, traject de Hutten" werkt het inrichtingsmodel Winde voor de Hutten nader uit.

In het hoofdrapport "Samenwerking Ecologische Verbindingszone Oude IJssel" is tenslotte een uitvoeringsprogramma opgenomen, met de gewenste ontwikkelingen en uit te voeren activiteiten om de EVZ Oude IJssel te verwezenlijken.

In samenhang met de ontwikkeling van de EVZ, is het beleid, zoals vermeld, gericht op een versterking van de recreatieve waarde van de rivier. In het "Waterbeheerplan van het Waterschap Rijn en IJssel 2007-2010" wordt dit nog eens benadrukt. Gemotoriseerde vaart is mogelijk van Doesburg tot de stuw bij Ulft. Voor een gedeelte van de Oude IJssel en de Aa-strang is een kanoroute uitgezet (ter hoogte van de Cappettilaan voegt de Aa-strang zich bij de Oude IJssel). Het beleid van het Waterschap gaat uit van recreatief

medegebruik als dit past binnen de gestelde functies van het water en als bij actief medegebruik draagvlak bestaat bij aanliggende eigenaren en andere betrokkenen.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Geluid

Het projectgebied ligt in de geluidzone van de Bongersstraat. In juni 2009 is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende invallende geluidsbelasting L_{den} na aftrek ex artikel 110 g Wet geluidhinder op een aantal rekenpunten op de voorgevels van de woningen aan de Bongersstraat hoger is dan de voorkeurgrenswaarde van 48dB. De hoogste geluidsbelasting op deze gevels bedraagt 56 dB. De maximaal hogere grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de gevels met een hogere geluidsbelasting dan 48 dB na aftrek wordt een hogere waardeprocedure gevolgd.

4.2. Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit is in november 2007 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet Milieubeheer, bekend onder de naam de "Wet luchtkwaliteit". Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet Milieubeheer zijn grenswaarden en plandrempels opgenomen voor verschillende stoffen die de lucht kunnen verontreinigen, waaronder stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen en lood.

Op grond van deze wet dient in het kader van ruimtelijke plannen die voorzien in nieuwe hindergevoelige functies onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Bij de bepaling van de luchtkwaliteit in het plangebied is de luchtverontreiniging van belang die het wegverkeer op de bestaande en de toekomstige wegen in en rondom het plangebied veroorzaakt. Verder worden daarbij ook de bestaande achtergrondconcentraties van de onderzochte stoffen betrokken.

In de nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is ook vastgelegd welke projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging waardoor een onderzoek naar de luchtkwaliteit in het kader van de betreffende ruimtelijke ingreep niet noodzakelijk wordt geacht.

Tot het vaststellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) draagt volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) een project "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 1% bedraagt. Na de vaststelling van het NSL ligt deze grens op 3%.

Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat bij woningbouwprojecten de 1% toename pas bereikt wordt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen. Het aantal woningen dat in het kader van dit bestemmingsplan gebouwd wordt is beduidend minder. Daarom kan worden gesteld dat deze woningen niet in betekenende mate zullen bijdragen aan de luchtverontreiniging. Milieuhinder bedrijvigheid

4.3. Milieuhinder bedrijvigheid

Bij de bouw van woningen dient te worden onderzocht of er bedrijvigheid in de omgeving plaatsvindt die kan leiden tot hinder en, omgekeerd, of de nieuwe woningen een belemmering kunnen betekenen voor het functioneren van het bedrijf of de bedrijven in kwestie. Uit milieuoogpunt moet daarom een minimale afstand tussen de woningen en de betreffende bedrijven aangehouden worden. De afstandsnormen die in dat verband vaak gehanteerd worden staan vermeld in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich Houthandel 't Anker dat gevestigd is aan de overzijde van de Oude IJssel (adres: Oversluis 2-4 te Ulft). Dit bedrijf levert naast onbewerkt hout, steeds meer complete houtproducten. De gemeente heeft een overeenkomst afgesloten voor aankoop van de gronden. De houthandel wordt op korte termijn verplaatst naar industrieterrein De Rieze. Dat betekent dat de houthandel geen milieuhygiënische belemmering oplevert voor de geplande woningen in het plangebied. Er zal ook geen nieuwe vestiging van een bedrijf op deze locatie plaatsvinden.

Verder zijn er tegenover het plangebied enkele horecabedrijven gevestigd, te weten:

Café het wapen van Ulft, Bongersstraat 4 in Ulft;

Café Scorpio, Bongersstraat 6 in Ulft;

Café De Sluis, F.B. Deurvorststraat 2 in Ulft.

De horecagelegenheden liggen op voldoende afstand van het geplande appartementengebouw, waardoor aan de afstandsnormen kan worden voldaan en er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de geplande woningbouw.

4.4. Externe veiligheid

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), dat in werking is getreden op d.d. 28 oktober 2004, is een normering opgenomen voor externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen. Deze normering wordt uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Het PR is de kans op overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp.

Er dient voldoende veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen risicovolle bedrijven en (beperkt) kwetsbare objecten. Woningen worden in het besluit beschouwd als kwetsbare objecten.

De Risicokaart van de provincie Gelderland geeft een indicatie van de aanwezige risicobronnen. Binnen het projectgebied van de Hutten Zuid bevinden zich geen

risicobronnen. In de nabijheid, aan de overzijde van de Oude IJssel aan de weg Oversluis, ligt een LPG-tankstation, waarvan het vulpunt zich aan de Badweg bevindt. Deze risicobron bevindt zich op voldoende afstand van de voorgenomen woningbouw in Hutten Zuid. Verder is de Bongersstraat niet in gebruik als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid levert derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.5. Bodem

De volgende bodemonderzoeken zijn relevant met betrekking tot het totale projectgebied Hutten Zuid:

- Verkennend bodemonderzoek in de gemeente Gendringen, Bongersstraat te Ulft, WLO april 1998 (terrein busstation), rapportnummer 98-ko-0662/8176;
- Rapport (herzien) nader bodemonderzoek Bongersstraat te Ulft, Geofox b.v., juni 1999 (terrein busstation), projectnummer 67670/WB/jj;
- Verkennend bodemonderzoek Bongersstraat 5 te Ulft, Tebodin, mei 1999 (terrein Eillert), documentnummer 3315001;
- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Bongersstraat te Ulft, Tebodin, maart 1998 (terrein Ulamo), documentnummer 3315001;
- Rapport inventariserend onderzoek aan de Bongersstraat 20 te Ulft, CBB, september 1996 (Atag-terrein), rapportnummer 1087081;
- Rapport aanvullend milieukundig bodemonderzoek Bongersstraat 20 te Ulft, CBB, februari 1999 (Atag-terrein), rapportnummer 2028421.
- Resultaten handmatige zeefproef Hutten Zuid te Ulft, Grontmij, december 2006, referentienummer 124959;
- Nader bodemonderzoek bodemverontreiniging met vluchtige chloorkoolwaterstoffen, locatie Hutten Zuid te Ulft, Grontmij, mei 2006, documentnummer 130-141-423-'06.

Vanaf 1900 zijn ter plaatse van het deel van het projectgebied ten oosten van de Bongersstraat industriële activiteiten ontwikkeld. Het totale gebied maakte onderdeel uit van de ijzergieterij Becking en Bongers. In de zestiger jaren werd het ijzergieten beëindigd. Wel werden de metaalbewerkingsactiviteiten voortgezet. Deze historie is terug te vinden in de bodemkwaliteit. Uit bodemonderzoek is gebleken, dat het oorspronkelijke maaiveld is opgehoogd met een laag bestaande uit grond, vormzand, puin en sintels. Daarnaast worden op enkele plekken verontreinigingskernen aangetroffen die zich uitstrekken tot in de diepere ondergrond. Sanering van de bodem is noodzakelijk. Hiertoe is een voorstel uitgewerkt, uitgaande van het verwijderen van de verontreinigingskernen en het opnemen, zeven en functioneel hergebruiken van geschikte grond, dan wel afvoeren van ongeschikte grond.

De gronden binnen het plangebied maken integraal onderdeel uit van de beschreven saneringsoperatie. De bodemsanering van het bedrijfsterrein en de oever is beschreven in een saneringsplan (Raamsaneringsplan Industrierrein Hutten Zuid, projectnummer 1208151, GLD9079, 18 oktober 2001).

Het saneringsplan is op 10 januari 2002 door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd (gevalsnummer 13580/GE/175/036). Tegen het saneringsplan zijn geen bezwaren ingekomen. Uitvoering van de saneringswerkzaamheden vindt in combinatie met het bouwrijp maken van het gebied plaats en is nagenoeg afgerond.

De sanering van de ophooglaag in deze fase is vastgelegd in de "Saneringsnotitie ophooglaag Hutten Zuid fase 2", opgesteld door Grontmij, d.d. 16 november 2007 (zie bijlage). Voor de bovengrond is sprake van een functiegerichte sanering. De sanering van de bodem en het grondwater is vastgelegd in het "Saneringsplan bodemverontreiniging met vluchtige koolwaterstoffen Hutten Zuid te Ulf", opgesteld door Grontmij d.d. 16 augustus 2007 (zie bijlage). De kwaliteit van de aanvulgrond wordt afgestemd op de gebruiksfuncties: "wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen", "extensief gebruikt (openbaar) groen" en "bebouwing en verharding". Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben op 11 maart 2008 ingestemd met de saneringsnotitie en het saneringsplan.

4.6. Archeologie

Het projectgebied komt niet voor op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en heeft volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden geen archeologische verwachtingswaarde. De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland geeft eveneens geen bijzondere waarden aan in het projectgebied. Gezien de geringe kans op archeologische waarden in het projectgebied wordt een archeologisch vooronderzoek niet nodig geacht.

4.7. Waterhuishouding

4.7.1. Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets en het opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21 eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 2 juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'. Onder 'plan' wordt mede een gemeentelijk bestemmingsplan verstaan.

De watertoets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten. Gedacht kan worden aan aspecten als veiligheid, riolering, verdroging, wateroverlast etc. De invulling van de watertoets wordt per plan in maatwerk afgestemd. Voor het opstellen van deze waterparagraaf is gebruik gemaakt van de "Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (december 2007) van het Waterschap Rijn en IJssel.

4.7.2. Beleid

Algemeen

In diverse rijks-, provinciale en waterschapsnota's wordt aandacht besteed aan het aspect water. In algemene zin is daarbij van belang, dat in de waterhuishouding bij ruimtelijke ontwikkelingen de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en voorkomen-scheiden-zuiveren als leidende principes worden gehanteerd.

Gemeentelijk beleid

De "Strategienota Waterbeheer gemeente Gendringen", vastgesteld d.d. 12 mei 2000, geeft inzicht in het huidige watersysteem en geeft een strategische visie op de riolering en beheer van het oppervlaktewater. Het doel is een duurzame inrichting en beheer van het watersysteem. Dit is uitgewerkt in ambities met betrekking tot de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en natuur, rioolwater en afkoppelen. Daarnaast zijn ambities geformuleerd ten aanzien van het proces: een proactieve opstelling, het betrekken van duurzaam waterbeheer in de planvorming, het differentiëren van functies per watergang, het meeliften met bestaande projecten en de communicatie. De ambities zijn uiteindelijk vertaald in maatregelen.

4.7.3. Huidige situatie

Knelpunten en kansen

De "Strategienota Waterbeheer gemeente Gendringen" geeft een overzicht van het huidige watersysteem binnen de gemeente. Hierin komen de volgende knelpunten naar voren:

- schoon regenwater dat op wegen en daken valt, wordt in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering en onnodig gezuiverd in de zuiveringsinstallatie. Een duurzamer systeem ontstaat door dit water in de bodem of naar het oppervlaktewater te brengen;
- de hoeveelheid open water in het gebied is beperkt. Dit kan plaatselijk leiden tot hoge waterpeilen en wateroverlast. Door meer berging te creëren kan het water tijdelijk in het systeem zelf worden opgeslagen;
- de Oude IJssel is aangewezen als Ecologische Verbindingszone. Voor de natuurontwikkeling van de rivier wordt onder andere gestreefd naar plas-dras en rietoevers. Het aanwezige natte profiel van de Oude IJssel is al krap voor waterafvoer. De ruimte voor de gewenste oeverinrichting moet dus gezocht worden in de stroken langs de bestaande rivier.

De mogelijkheden voor concrete maatregelen binnen de gemeente betreffen met name een andere omgang met schoon regenwater door afkoppelen of hergebruik.

In de nota worden per gebied strategieën aangegeven die betrekking hebben op de fysieke situatie binnen de gemeente. Voor het projectgebied Hutten Zuid geldt de strategie: afkoppelen met progressieve doelstelling. Dat wil zeggen, afkoppelen van 20-50% van het verharde oppervlak.

Bij het onderhavige gebied Hutten Zuid is duurzaam waterbeheer uitgangspunt geweest vanaf het begin in de planvorming. Om de mogelijkheden voor duurzaam watergebruik optimaal te kunnen benutten is de "Gecombineerde Water- en Energievisie" opgesteld

(DHV, juni 2001). In deze visie worden concrete maatregelen genoemd voor de wijze waarop ambities op het gebied van (onder andere) integraal waterbeheer waargemaakt kunnen worden. Bij dit proces zijn de voormalige gemeente Gendringen, de provincie Gelderland, het Waterschap Rijn en IJssel, het Waterbedrijf Gelderland en het energiebedrijf Nuon betrokken geweest.

Geohydrologie

In januari 2002 is voor het gebied Hutten Zuid geohydrologische onderzoek uitgevoerd door RPS BKH te Delft (R0130999). Hierin is de mogelijkheid onderzocht voor infiltratie van hemelwater in het onderhavige gebied. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat infiltratie in principe mogelijk is.

De bodem tot 1,50 meter beneden maaiveld bestaat over het algemeen uit matig fijn tot matig grof zand. Vanaf 1,50 meter beneden maaiveld komen klei en/of leemlagen voor. Onder deze klei/leemlagen bevindt zich voornamelijk matig grof tot grof, soms grindhoudend zand. De klei- en leemlagen hebben een slechte doorlatendheid, waardoor enkel in de bovenlaag kan worden geïnfiltrerd.

Wat betreft de gewenste drooglegging van de bodem in het projectgebied kan volgens het onderzoek voldaan worden aan de gestelde ontwateringseis.

Het uitgangspunt bij de planvorming van Hutten Zuid deelplan 4 is dat infiltratie van hemelwater in de bovenste 1,50 meter beneden maaiveld goed mogelijk is. Ter hoogte van de beginnende klei/leemlagen zal het geïnfiltrerde water voornamelijk een horizontale stroming aannemen richting Oude IJssel. Doorbreking van de klei- en leemlaag is in verband met verdroging niet wenselijk. Om overstroming van de infiltratievoorziening te voorkomen moet deze voorzien worden van een nooduitlaat. Overtollig water kan geloosd worden op de Oude IJssel. Door een drempel te plaatsen alvorens het water geloosd wordt kan de grondwaterstand goed beheerst worden.

4.7.4. Relevante waterhuishoudkundige thema's

Op basis van het schema uit de "Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" is een overzicht gemaakt van de verschillende waterhuishoudkundige aandachtspunten die een rol spelen bij dit initiatief.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant	Toelichting
Veiligheid	nee	Het plangebied ligt hoog genoeg ten opzichte van de Oude IJssel. De veiligheid tegen overstroming is gegarandeerd.
Wateroverlast	ja	De verharding neemt toe. Onduidelijk is of de lokale bodemopbouw binnen en buiten het nieuwe bouwblok geschikt is voor infiltratie van hemelwater.
Riolering	ja	Hemelwater zal worden ontkoppeld van het

		(gemengde) rioolstelsel en ter plaatse worden geïnfiltreerd of afgevoerd naar de Oude IJssel.
Watervoorziening	nee	
Volksgezondheid	ja	Het plangebied ligt aan de Oude IJssel. De recreatieve druk op de rivier neemt door de nieuwe woningen toe.
Bodemdaling	nee	Het plangebied heeft een draagkrachtige bodem. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
Grondwateroverlast	nee	
Oppervlaktewaterkwaliteit	nee	Het plan leidt niet tot een toename van activiteiten die een aantasting van de waterkwaliteit van de Oude IJssel met zich meebrengen.
Grondwaterkwaliteit	ja	Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt.
Verdroging/kwel	nee	Er is geen kwel.
Natte natuur	ja	Dit bestemmingsplan maakt een ecologisch verantwoorde inrichting van de oever van de Oude IJssel ter hoogte van het nieuwe bouwblok mogelijk.
Inrichting en beheer	ja	De Oude IJssel is in beheer bij het waterschap.
Recreatie	nee	Langs de Oude IJssel worden geen voorzieningen getroffen die speciaal voor de recreant zijn bedoeld.
Landschap en cultuurhistorie	ja	Het plan is zo vormgegeven dat de beleevingswaarde van de Oude IJssel wordt vergroot.

Voorstellen uit de “Gecombineerde Water- en Energievisie”

De bovengenoemde visie gaat uit van een gescheiden watersysteem, waarbij uitsluitend huishoudelijk afvalwater (DWA) naar de gemeentelijke riolering afgevoerd wordt. Het schone regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of hergebruikt in de woningen.

De ambitie is om al het hemelwater (van daken en wegen) vertraagd af te voeren naar de Oude IJssel. Waar mogelijk wordt het hemelwater oppervlakkig afgevoerd via greppels en afvoergoten. Het water kan onderweg opgevangen en gefilterd worden in infiltratievoorzieningen.

Getracht wordt zoveel mogelijk water vast te houden in het gebied. Er wordt gestreefd naar een minimum aan verharding. Om dit te kunnen realiseren wordt uitgegaan van een waterdoorlatende verharding en parkeren op halfverharding, in gebouwen (parkeerkelders) en in clusters op het binnenterrein.

Infiltratie kan worden toegepast wanneer de waterkwaliteit voldoende is. Aangezien het projectgebied dicht langs de Oude IJssel ligt en er sprake is van een lichte verontreiniging van de bodem, ligt het puur infiltreren van hemelwater in de bodem ten behoeve van grondwater aanvulling niet voor de hand. Daar waar sprake is van infiltratie zal dit gecombineerd gaan met een overloop zodat een vertraagde afvoer naar de Oude IJssel kan plaatsvinden.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

De Oude IJssel vormt een belangrijk element in de waterhuishouding. Door aanleg van grotere natte elementen in het projectgebied Hutten Zuid kan de waterberging van de Oude IJssel worden vergroot. Daarnaast vervult de rivier een belangrijke functie als ecologische verbindingszone (EVZ) en als recreatief element. De ingrepen in het projectgebied Hutten Zuid zijn daarmee eveneens gericht op het vergroten van de natuurwaarde en belevingswaarde van de rivier.

Overleg met het waterschap

De bovenstaande voorstellen voor het waterbeheer in het plangebied zijn ontleend aan de "Gecombineerde Water- en Energievisie" (DHV, juni 2001) voor Hutten Zuid waaraan het Waterschap Rijn en IJssel een belangrijke bijdrage heeft geleverd. Het overleg dat in dat kader met het waterschap gevoerd is kan beschouwd worden als vooroverleg in het kader van de watertoets van het onderhavige bestemmingsplan.

4.8. Natuurwaarden

Met de komst van de Flora- en Faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken te worden in hoeverre deze effecten hebben op beschermde soorten en of daarvoor ontheffingen ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet zijn benodigd. Voor het gehele projectgebied Hutten Zuid is juni 2006 een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.8.1. Natuurwetgeving

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In deze wet is in artikel 2 de zorgplicht opgenomen. Deze plicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor de flora of fauna zal hebben verplicht is deze handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, dienen de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van dieren- en plantensoorten die op grond van de Flora- en faunawet bescherming genieten.

4.8.2. Resultaten ecologisch onderzoek

De conclusie en aanbevelingen uit het rapport kunnen als volgt worden samengevat.

- Verstoring van watervleermuizen aan de Oude IJssel dient te worden voorkomen door de verlichting van het werkterrein bij de bouw, in de openbare ruimte en rondom de nieuwe woningen te beperken en/of te focussen.
- Bij de aanleg van de muur van het parkeerterrein en de bouw van het appartementengebouw langs de Oude IJssel en andere werkzaamheden mag het waterniveau van de rivier niet zodanig worden teruggebracht dat het voortbestaan van beschermde soorten (Kleine Modderkruiper en Bermpje) in gevaar wordt gebracht. Aanbevolen wordt om een deskundige de werkzaamheden aan de oever te laten begeleiden zodat het negatieve effect van de bouwplannen op de populatie van de beschermde vissoorten tot een minimum kan worden gereduceerd;
- Bij de aanleg van de muur van het parkeerterrein langs de Oude IJssel wordt geadviseerd om kalkrijke betonmortel te gebruiken;
- Om verstoring van vogelsoorten te voorkomen dient met de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden begonnen.

Indien aan bovenvermelde voorwaarden wordt voldaan hoeft geen ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd.

5. PLANOPZET

5.1. Ruimtelijke opzet van Hutten Zuid

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke inrichting van het projectgebied Hutten Zuid, waar het plangebied deel van uitmaakt, in hoofdlijnen beschreven. De uitgangspunten voor de inrichting van het projectgebied zijn bepaald in de "Structuurschets Ulft en Oude IJssel" en het beeldkwaliteitplan Hutten Zuid Deelplan 4. Hierin zijn de wensen en eisen uit de verschillende relevante beleidsstukken verwerkt. De uitgangspunten zijn gericht op de revitalisering van Hutten Zuid, het ontwikkelen van een hoogwaardig woonmilieu, de herinrichting van diverse straten en de ontwikkeling van de Oude IJssel tot Ecologische Verbindingszone.

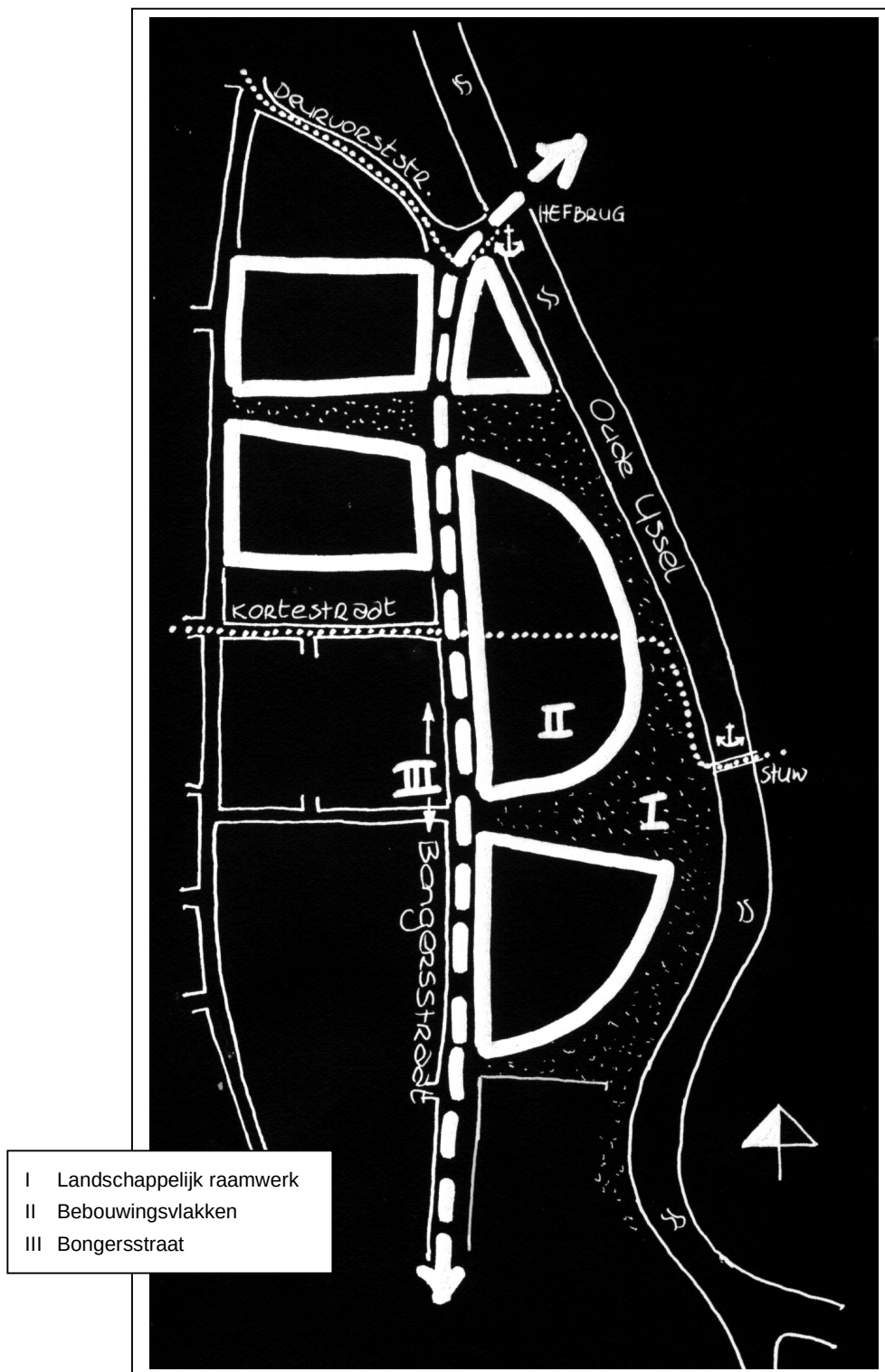
De nadruk bij de revitalisering van Hutten Zuid ligt op wonen aan en beleven van de Oude IJssel. Er dient samenhang gecreëerd te worden tussen de dorpsbebouwing, de Oude IJssel en het landschap. De relatie tussen het dorp en de rivier dient versterkt te worden door het zichtbaar en bereikbaar maken van de rivier vanuit de bebouwde kom en het creëren van verblijfsfuncties (wonen en recreëren) aan de rivier. Verder dient gestreefd te worden naar diversiteit in beeld en gebruik (wonen, werken en recreatie).

De stedenbouwkundige hoofdstructuur is opgebouwd uit drie hoofdelementen: het landschappelijk raamwerk, de bebouwingsvlakken en de Bongersstraat (zie afbeelding 2).

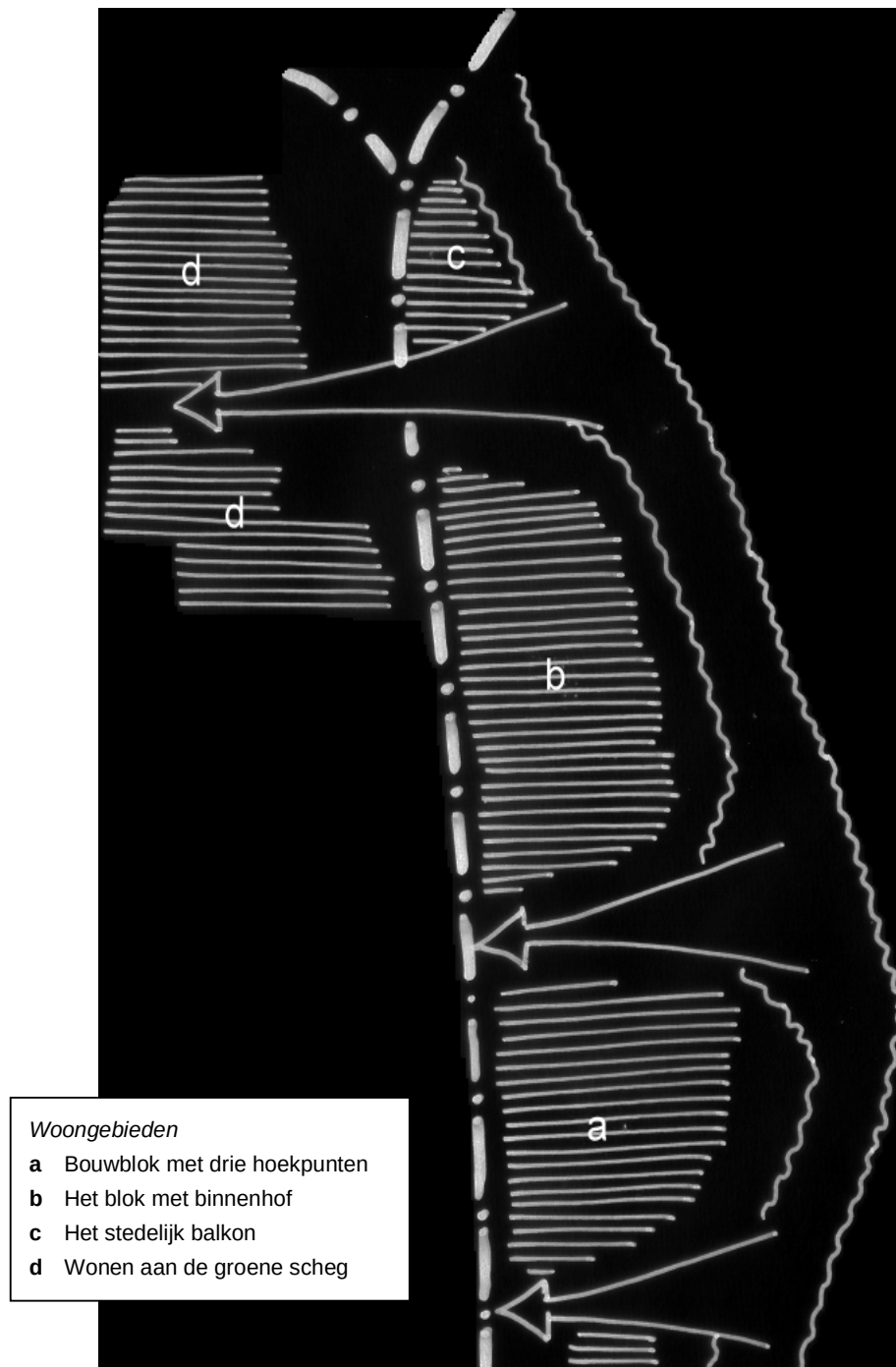
Het belangrijkste hoofdelement voor het plan is het landschappelijk raamwerk (I), waarvan de hoofdopzet voor het gehele projectgebied Hutten Zuid wordt besproken in hoofdstuk 5.2. De Oude IJssel bepaalt samen een drietal groene scheggen de groen- en waterstructuur van Hutten Zuid. Door deze scheggen wordt (visueel) contact mogelijk gemaakt tussen de dorpsbebouwing en de Oude IJssel. In het landschappelijk raamwerk liggen bebouwingsvlakken (II) met vier woongebieden. De woongebieden worden als volgt benoemd (zie afbeelding 3):

- a** Bouwblok met drie hoekpunten
- b** Het blok met binnenhof
- c** Het stedelijk balkon
- d** Wonen aan de groene scheg

Het derde hoofdelement wordt gevormd door de Bongersstraat (III). De hoofdopzet hiervan voor het projectgebied Hutten Zuid wordt besproken in hoofdstuk 5.3. De Bongersstraat vormt een belangrijke noord-zuid verbinding binnen Ulft en vormt tevens de hoofdontsluitingsweg voor het projectgebied.



Afb. 2 Stedenbouwkundige Hoofdstructuur



Afb. 3: De bebouwingsvlakken

Binnen deze hoofdstructuur zijn ook twee oost-west verbindingen van belang voor het plan, te weten een noordelijke passage (Deurvorststraat-Hefbrug) en een zuidelijke passage (Kortestraat-stuw).

De passages zijn verbindingen tussen Ulft en de Oude IJssel, een zogenaamd ankerpunt. Deze ankerpunten vormen bijzondere verblijfsplekken aan de Oude IJssel.

In de volgende paragrafen worden de hoofdelementen nader beschreven.

5.2. Het landschappelijk raamwerk

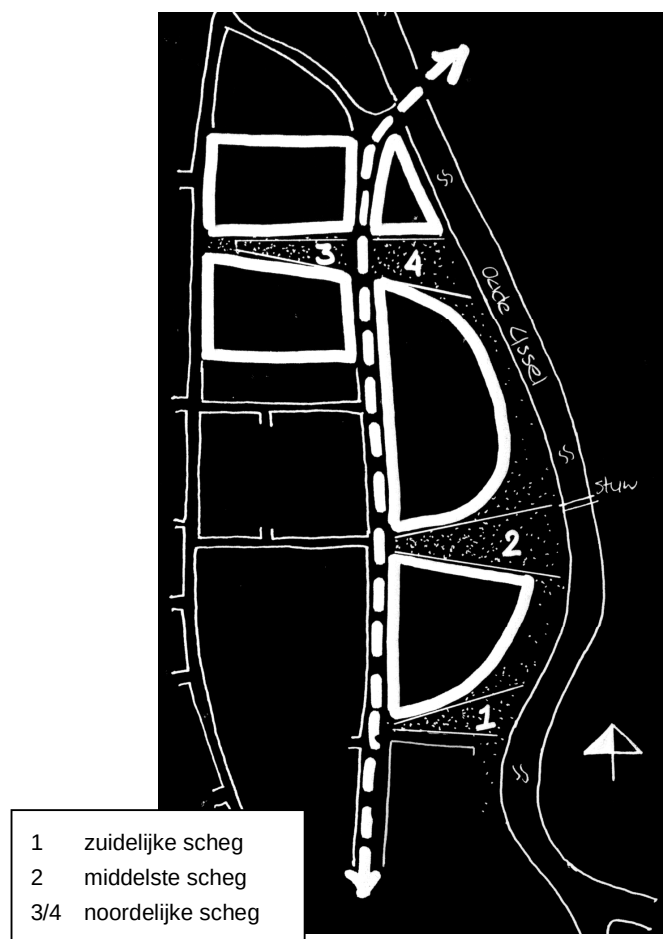
Het landschappelijk raamwerk van Hutten Zuid wordt gecreëerd door de Oude IJssel met drie scheggen (zie afbeelding 4). De scheggen spelen samen met de oever van de Oude IJssel een belangrijke rol als stedelijk groen en bieden tevens ruimte voor maatregelen in het kader van de ecologische verbindingszone (natuur).

De scheggen krijgen een groene inrichting. Hiermee wordt een geleidelijke overgang gecreëerd tussen de gebouwde omgeving en het landschap. De scheggen worden zodanig ingericht dat overal zicht geboden wordt op de Oude IJssel. Dat betekent dat dichte beplanting niet wenselijk is. In de scheggen wordt tevens het aanzienlijke (circa 3,5 meter) hoogteverschil tussen het bouwterrein en het water zichtbaar.

De scheggen worden zover de natuurontwikkeling het mogelijk maakt, uitsluitend toegankelijk gemaakt voor voetgangers en fietsers. De oevers zijn op een aantal plekken vrij betreedbaar en er worden routes aangelegd langs de bebouwing en tussen de bebouwing onderling. Langs de Oude IJssel wordt tevens een lange afstandsroute aangelegd. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de inrichting van de scheggen die het plangebied aan de noord- en de zuidzijde begrenzen.

De zuidelijke scheg (nummer 1 op afbeelding 4) vormt de scheiding tussen de bestaande woningen aan de Bongersstraat en de nieuwe bebouwing in het projectgebied Hutten Zuid. Deze scheg wordt aan de rivierzijde benut voor een plaatselijke verbreding van de Oude IJssel en vergroting van het aandeel ondiep water.

De middelste scheg (nummer 2 op afbeelding 4) ligt ter hoogte van de stuw Ulft. Om deze ecologische barrière te kunnen passeren is binnen deze scheg een vispassage aangelegd. Deze passage heeft de vorm van een bypass op de linkeroever, waardoor er een 'eiland' ontstaat. De werking van de vistrap is goed zichtbaar gemaakt door een direct aangrenzend fiets- en voetpad. Het vormt bovendien een aantrekkelijk element met stromend water. De overige ruimte wordt gebruikt voor de ontwikkeling van brede rietoevers, een flauw talud en verspreide opgaande beplanting. De vispassage wordt voorzien van bruggen, zodat doorgaande langzaam verkeerroutes langs en over de Oude IJssel (via de stuw) mogelijk worden gemaakt.



Afb. 4: De scheggen in het landschappelijk raamwerk

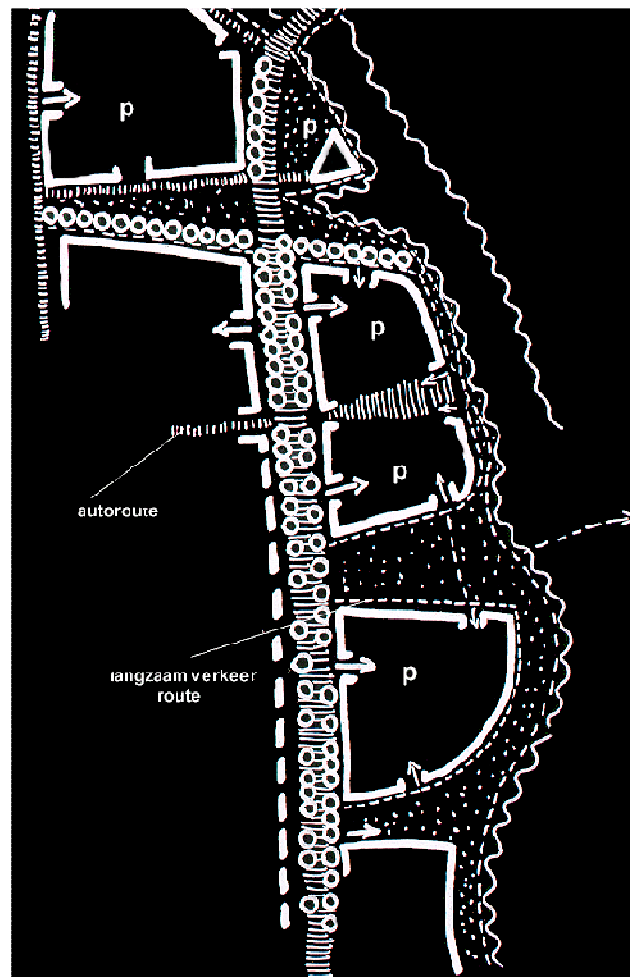
De noordelijke scheg (nummers 3 en 4 op afbeelding 4) heeft ten westen van de Bongersstraat (nr. 3) een meer stedelijk karakter. Tussen de Bongersstraat en de Oude IJssel (nr.4) wordt een meer natuurlijke inrichting nagestreefd onder andere met een rietoevers. Door het tussengelegen water niet te diep aan te leggen kan hier een rijke watervegetatie ontstaan. Deze scheg loopt vanaf de Veldstraat langzaam af naar de Oude IJssel.

5.3. De Bongersstraat

Naast de functie als hoofdontsluitingsweg vormt de Bongersstraat een ruimtelijke structurerend element binnen het dorp: de straat zorgt voor samenhang, oriëntatie en herkenbaarheid van het dorp.

Wat betreft het ruimtelijk beeld wordt in de structuurschets de aaneenschakeling van de Slingerparallel-Oversluis-Bongersstraat-Uiftseweg-Anholtseweg, aangemerkt als "Chique dorpenweg". Bij de herinrichting van de straat binnen de bebouwde kom (waaronder de Bongersstraat) is het beeld nagestreefd van een ruime lommerrijke allee. Dit beeld is

bereikt door bomen aan weerszijden van de weg, grote tuinen, representatieve bebouwing op ruime afstand van de weg, afwisseling in maat en schaal van de gebouwen en de planologische mogelijkheid om de aanliggende panden voor meerdere functies te gebruiken.



Afb. 5: Indicatie routes en parkeren

Naast de structuurdrager van de Bongersstraat worden binnen het projectgebied van Hutten Zuid een aantal bijzondere plekken en routes gecreëerd. De paden maken de Oude IJssel bereikbaar en toegankelijk en hebben vooral een recreatieve functie. Door het plangebied ligt ook een pad dat onderlangs de keermuur is geprojecteerd.

De stuw en de hefbrug vormen zogenaamde "ankerpunten": een plek waar een pad de Oude IJssel ontmoet. De plekken dienen als verblijfsplek en krijgen een herkenbaar karakter.

Stuw

De stuw in de rivier is een waterbouwkundig kunstwerk, waar het verval in de Oude IJssel zichtbaar is door het hoogteverschil en stroming van het water. De stuw wordt toegankelijk gemaakt voor voetgangers en fietsers.

Oost-west verbinding

Er wordt een langzaam verkeersroute over de stuw mogelijk gemaakt. Deze loopt vanaf de Kortestraat, door de binnenhof van het plangebied via de stuw naar de overzijde van de Oude IJssel. Zo worden de Voorstsestraat, de recreatiewoningen en watertoren aan de oostzijde van de Oude IJssel beter bereikbaar.

Noord-zuid route

Langs de Oude IJssel wordt een doorgaande wandel- en fietsroute aangelegd. Door dit pad aan te sluiten op het onverharde pad achter de Cappettilaan wordt een lange afstandsroute gecreëerd. In het bestemmingsplan voor de woningen aan de Cappettilaan is reeds voorzien in een route langs de Oude IJssel.

5.4. Randvoorwaarden voor de inrichting van de woongebieden

Om de verweving van groen en bebouwing mogelijk te maken wordt de bebouwing opgezet als compacte bouwblokken. Hierdoor nemen de woongebieden relatief weinig ruimte in beslag en kan de groene landschappelijk raamwerk van de scheggen worden gemaximaliseerd. In de binnenhoven bevinden zich het merendeel van de parkeerplaatsen van de woningen en de ingangen van de parkeerkelders die worden aangelegd. Hierdoor kunnen de groengebieden rondom de woonblokken gevrijwaard blijven van bestratingen en parkeerplaatsen en kan dit groen en het water van de Oude IJssel optimaal vanuit de woningen worden beleefd.

Voor de invulling van de woongebieden gelden verder de volgende uitgangspunten.

- Er wordt gestreefd naar hoogwaardige landschappelijk ingepaste woningbouw met een representatieve uitstraling.
- De bouwblokken krijgen een eigen identiteit.
- Er wordt een diversiteit aan woningtypen gecreëerd.
- De woningen krijgen een dorps karakter.
- Vanuit zoveel mogelijk woningen is zicht op de Oude IJssel mogelijk.
- De bouwhoogte wordt bepaald door de onderlinge relatie van de bebouwing, bezonning, licht, lucht en ruimte.
- Langs de Oude IJssel worden een aantal stedenbouwkundige accenten gecreëerd in de vorm van appartementengebouwen.
- De woongebieden krijgen een duurzaam karakter.
- In het gehele woongebied kan "werken aan huis" worden toegestaan onder de voorwaarde dat het om kleinschalige en niet-hinderlijke bedrijfsactiviteiten gaat en slechts een gedeelte van de woning daarvoor benut wordt;

- Om een eenduidig straatbeeld te creëren worden de woningen langs de oostzijde van de Bongersstraat in één rooilijn gesitueerd. Ten behoeve van stedenbouwkundige accenten kan hier van af worden geweken.

5.5. Het bouwprogramma en de inrichting van het plangebied

5.5.1. Algemeen

De nu volgende beschrijving van de ruimtelijke kenmerken van de nieuwe bebouwing en het omliggende terrein is ontleend aan het beeldkwaliteitplan (zie bijlage) dat bij de verdere planuitwerking zal worden gehanteerd om ervoor te zorgen dat de gewenste architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit wordt gewaarborgd.

Het plangebied biedt plaats aan een appartementengebouw met 28 wooneenheden. Dit gebouw ligt in de zuidoosthoek van het plangebied. Hierdoor kan een groot deel van de bewoners optimaal profiteren van het uitzicht op de Oude IJssel in het oosten en de "groene scheg" aan de zuidzijde van het plangebied.

Aan de west- en noordzijde van het woongebouw ligt een, deels ommuurd, parkeerterrein en ten noorden van dit terrein is het "stedelijk balkon" gepland. Deze openbare en verharde verblijfsruimte is eerst vlak en daarna in de vorm van een trap aflopend naar de rivier. Het moet een belangrijke bijdrage leveren aan de beleefbaarheid van de rivier en de zichtbaarheid van de rivier, gezien vanuit het dorpscentrum, in concreto vanuit de F.B. Deurvorststraat.

Het te bebouwen terrein met het bouwvlak en het parkeerterrein eromheen wordt aan de westzijde, de noordzijde en de oostzijde afgesloten door een muur en een aantal garageboxen. Deze muren hebben ook een functie van grondkering omdat het terrein van west naar oost van de Bongersstraat naar de Oude IJssel eerst oploopt en vervolgens naar de rivier afloopt.

Het ommuurde parkeerterrein samen met het gebouw roepen, gezien vanuit het groene balkon en vanaf de overzijde van de rivier, het beeld op van een bastion. Dit beeld komt overeen met het beeld dat de deelgebieden Hutten Zuid fase 1 en 2 vanaf de overzijde van de rivier oproepen.

De oeverstrook langs de Oude IJssel wordt op een ecologisch verantwoorde manier ingericht als onderdeel van de ecologische verbindingszone langs deze rivier.

5.5.2. Het woongebouw

Het appartementengebouw bestaat uit 7 bouwlagen. Het gebouw is oost-west georiënteerd en bestaat uit twee deelvolumes met daartussen een deels transparant middendeel waarin de entree, de trappen en de liften zijn ondergebracht. De 28 appartementen in dit gebouw zijn grotendeels bestemd voor het laaggeprijsde marktsegment. De hoofdentree van het gebouw ligt aan de westzijde aan de Bongersstraat.

De zuidelijke helft van de begane grondverdieping bestaat uit appartementen en de noordelijke helft uit bergruimten voor een groot deel van de appartementen. De verdiepingen 1-5 bestaan geheel uit appartementen en de 6^{de} verdieping (dat is de 7^{de} bouwlaag) bestaat uit één appartement.

Het gebouw kent een alzijdige oriëntatie. Het appartementen in het noordelijke deelvolume hebben uitzicht op het groene stadsbalkon, de appartementen in het zuidelijke deelvolume hebben uitzicht op de groene scheg. De kopwoningen aan de west- en de oostgevel van het gebouw hebben uitzicht op, respectievelijk, de Bongersstraat en de Oude IJssel.

Alle appartementen op de verdiepingen hebben een balkon of loggia als buitenruimte. De appartementen op de begane grond hebben een klein terras aan de groene scheg.

5.5.3. Stedelijk balkon

Het stedelijk balkon is een uitloper van het centrum van het dorp. Het is een verharde verblijfsruimte, eerst vlak en daarna in de vorm van een trap aflopend naar de rivier en het krijgt een boomgroep. Het stedelijk balkon is voor de voetganger bereikbaar via een looproute langs de Bongersstraat.

5.5.4. Parkeerterrein

Het plangebied is voor de automobilist toegankelijk vanaf de Bongersstraat. Vanaf de Bongersstraat rijdt hij het parkeerterrein op dat plaats biedt aan 42 parkeerplaatsen. Vijf daarvan zullen worden ondergebracht in garageboxen annex bergruimten. Dit parkeerterrein is niet openbaar, maar uitsluitend bedoeld voor bewoners en bezoekers van de woningen.

Voor de appartementen in het laaggeprijsde segment hanteert de gemeente een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor 30 appartementen levert dat een parkeerbehoefte op van 45 parkeerplaatsen. Zoals boven aangegeven biedt het parkeerterrein plaats aan 42 parkeerplaatsen. De overige 3 parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn voor de bewoners kunnen gevonden worden langs de Bongersstraat ter hoogte van het plangebied.

Het is de bedoeling ook het parkeerterrein zo groen mogelijk in te richten met behulp van pergola's met begroeiing, hagen en bomen.

6. JURIDISCHE OPZET

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het beleid is vertaald in de plankaart en regels. De plankaart en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan dat bindend is voor de burger en de overheid. In de plantoelichting die hieraan voorafgaat zijn de ideeën vervat die aan het plan ten grondslag liggen en is verslag gedaan van het onderzoek dat gedaan is om te komen tot een goede inpassing van het plan in de omgeving.

6.1. Toelichting op de plankaart

Bij dit plan hoort één plankaart. De plankaart is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De plankaart geeft de gronden van het plan Hutten Zuid deelplan 4 weer. De bestemmingen van de gronden en de aanduidingen zijn op de plankaart opgenomen. De plankaart is getekend op schaal 1:1000.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

Bestemming	Nader onderscheiden in
Groen	Stedelijk balkon (sb)
Natuur	
Verkeer	
Water	
Wonen	Gestapeld [gs] Garage/berging (gb)

De onderscheiden bestemmingen zijn voorzien van een aparte kleur en aangeduid met een hoofdletter.

In de bijlage bij deze regels zijn lijsten opgenomen van beroepen en bedrijfsactiviteiten die in de woningen mogen worden uitgeoefend.

6.2. Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk I: inleidende regels;
- hoofdstuk II: bestemmingsregels;
- hoofdstuk III: algemene regels
- hoofdstuk IV: overgangs- en slotregels.

6.2.1. Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

6.2.2. Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Binnen de bestemmingsregels in dit plan is de volgende onderverdeling aangebracht:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;

De bestemming Groen

Deze bestemming is gegeven aan het stedelijk balkon met nadere aanduiding "stedelijk balkon (sb) en aan de "groene wig" ten zuiden van het plangebied. Hierin is het ook mogelijk paden voor wandelen en fietsen en daarnaast eventuele speelvoorzieningen te realiseren.

De bestemming Natuur

Deze bestemming is gegeven aan de natuurlijk ingerichte oeverzone van de Oude IJssel. Om de ecologische betekenis daarvan te benadrukken is gekozen voor een aparte bestemming.

De bestemming Verkeer

Deze bestemming is gegeven aan het gehele openbaar toegankelijke gebied dat een verkeersfunctie heeft voor het gemotoriseerde verkeer. Dit openbare gebied omvat het parkeerterrein en de Bongersstraat. Binnen de bestemming is ook de aanleg van groen en speelvoorzieningen mogelijk. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestemming Water

Deze bestemming is gegeven aan de Oude IJssel.

De bestemming Wonen

De bestemming "Wonen" omvat de gronden waarop het woongebouw kan worden opgericht. Met de aanduiding "gestapeld" [gs] is aangegeven welke wijze van bouwen binnen het betreffende vlak mogelijk is. De bergingen dienen in het bouwvlak met de functieaanduiding "garage/berging" (gb) te worden gebouwd.

De maximale goothoogte en bouwhoogte van de bebouwing is - tenzij in de regels anders is vermeld - op de plankaart aangegeven in een maatvoeringssymbool.

De uitoefening van huis gebonden beroep in een woning is bij rechte mogelijk. De uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf is aan een aantal ruimtelijke voorwaarden

verbonden. Voor de start van een dergelijk bedrijf moet een ontheffing worden aangevraagd. Voor een aan huis gebonden bedrijf mag maximaal 30 % van de woonruimte worden benut met een maximum van 50 m².

6.2.3. Algemene regels

De algemene of aanvullende regels tenslotte vormen een set algemene regels die voor alle onderdelen van dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan uit een antidubbelregel, algemene gebruiksregels, ontheffings- en procedureregels.

De antidubbelregel zorgt ervoor dat gronden waarop eenmaal een bouwplan is gerealiseerd bij de beoordeling van nieuwe bouwplannen gedurende de planperiode van het bestemmingsplan buiten beschouwing blijven.

De algemene regel uit de gebruiksbepaling luidt dat het verboden is om opstallen en gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Daarbij wordt een aantal soorten van gebruik expliciet opgesomd, waaronder het gebruik van de grond voor buitenopslag voor oude auto's.

De algemene ontheffingsregels voorzien in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Een voorbeeld is de mogelijkheid om bouwgrenzen die op de plankaart zijn aangegeven met maximaal 2,5 meter te overschrijden indien dit noodzakelijk is om de gronden en de toegelaten bebouwing op een doelmatige wijze te kunnen gebruiken.

In de algemene procedureregels is vastgelegd welke procedure voor een ontheffing of voor het geven van nadere eisen gevolgd moet worden.

6.2.4. Overgangsrecht en slotregel

In de loop van de tijd kan het gebruik van grond of een gebouw gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In het overgangsrecht wordt geregeld tot hoeverre deze afwijkingen zijn toegestaan. In de strafregel zijn overtredingen van de regels strafbaar gesteld. De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

6.3. Handhavingsparagraaf

Het handhaven van bestemmingsplannen vergt een actief gemeentelijk beleid. Handhaving is elke handeling van de gemeente die er op gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Hoe de handhaving dient te worden uitgevoerd, is beschreven in de Nota Integrale Handhaving van de gemeente Oude IJsselstreek, zoals vastgesteld door de het college op 8 februari 2005. In de nota zijn onder meer de volgende gemeentebrede uitgangspunten voor handhaving gegeven:

- Nieuwe regelgeving dient handhaafbaar te worden geformuleerd;

- Er dient een actieve handhaving gevoerd te worden op basis van een handhavingsprogramma;
- Handhaving dient via een vastgesteld stappenplan plaats te vinden: dit maakt een consequente uitvoering mogelijk;
- De uitvoering van de handhaving wordt uniform en gestandaardiseerd vastgesteld in handhavingsprotocollen: deze maken het handhavingsproces ten aanzien van specifieke wettelijke regels inzichtelijk;
- In de integrale handhaving wordt gestreefd naar een meersporenbeleid: handhaving van het recht geschiedt via de bestuursrechtelijke weg en de strafrechtelijke weg;
- De input en output van de handhavingsinspanningen dienen onderwerp te zijn van structurele en uniforme monitoring;
- Handhavingsbeleidsvoornemens en -resultaten worden, met inachtneming van wettelijke regels, openbaar gemaakt: publiciteit en openbaarheid ondersteunen een adequate handhaving.

Voor het bestemmingsplan Hutten Zuid deelplan 4 is nagegaan of de planregels te handhaven zijn. Hieruit zijn geen bijzonderheden voort gekomen.

7. HAALBAARHEID

Een exploitatieopzet voor dit plan wijst uit dat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar kan worden geacht.