

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Bestemmingsplan
't Gietelinck
Uft 2008

Gewijzigd vastgesteld
November 2008

Projectcode: GOU500

INHOUDSOPGAVE	
1. INLEIDING	4
1.1. AANLEIDING	4
1.2. DOEL VAN HET PLAN	5
1.3. DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1. LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLAN	6
2.2. HISTORIE	6
2.3. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	8
2.3.1. Frank Daamenstraat en Dr. Ariënsstraat	8
2.3.2. Oostzijde Oude IJssel	9
2.3.3. Relatie rivier en omgeving	9
2.4. MONUMENTEN	10
2.5. VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	11
2.6. RETROSPECTIEVE TOETS	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1. RIJKSBELEID	13
3.1.1. Nota Ruimte	13
3.2. PROVINCIAAL BELEID	13
3.2.1. Streekplan Gelderland (2005)	13
3.2.2. Keuzevrijheid en identiteit	15
3.3. REGIONAAL BELEID	16
3.3.1. Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtings Schets (IRIS)	16
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	17
3.4.1. Algemeen	17
3.4.2. Duurzaamheid	17
3.4.3. Structuurschets de Hutten	18
3.4.4. Lokaal Kwalitatief Woonprogramma-Plus	18
3.4.5. Welstandsnota Gendringen	19
3.4.6. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan	20
3.4.7. Ecologische verbindingszone	20
4. DUURZAME STEDENBOUW	24
4.1. INLEIDING	24
4.2. MILIEUTYPE	24
4.3. NATUUR EN ECOLOGIE	24

4.4.	VERKEERSSYSTEEM.....	25
4.5.	ENERGIESYSTEEM.....	25
4.6.	WOON- EN LEEFMILIEU.....	26
5.	RANDVOORWAARDEN.....	27
5.1.	GELUID	27
5.1.1.	Wegverkeerslawaaï.....	27
5.1.2.	Bedrijven en geluidhinder	28
5.1.3.	Overige geluidsaspecten	29
5.2.	LUCHTKWALITEIT	29
5.3.	EXTERNE VEILIGHEID.....	30
5.4.	BODEM	30
5.5.	ARCHEOLOGIE	32
5.6.	WATERHUISHOUDING	34
5.6.1.	Watertoets.....	34
5.6.2.	Relevant beleid.....	34
5.6.3.	Huidige situatie	35
5.6.4.	Watersysteem 't Gietelinck.....	37
5.7.	NATUURWAARDEN.....	38
5.7.1.	Natuurwetgeving	38
5.7.2.	Bestaande natuurwaarden	40
5.7.3.	Effecten en maatregelen	42
5.7.4.	Conclusie	44
5.8.	PEIL	46
6.	PLANOPZET	47
6.1.	PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN.....	47
6.1.1.	Woningbouwprogramma 't Gietelinck.....	47
6.1.2.	Overig programma	48
6.2.	RUIMTELIJKE OPZET VAN HET PLAN IN HOOFDLIJNEN.....	48
6.3.	HET LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK.....	51
6.3.1.	Noordelijke scheg.....	52
6.3.2.	Zuidelijke scheg.....	53
6.3.3.	De Oude IJssel en haar oevers	53
6.4.	WOONGEBIEDEN.....	53
6.4.1.	Noordelijk plandeel.....	54
6.4.2.	Zuidelijk plandeel.....	55
6.4.3.	Cité Industriële	57
6.5.	VERKEER EN PARKEREN.....	59
6.5.1.	Autoverkeer	59
6.5.2.	Langzaam verkeer	59

6.5.3.	Parkeren.....	60
6.5.4.	Openbaar vervoer	62
6.5.5.	Verkeersveiligheid	62
7.	JURIDISCHE OPZET	63
7.1.	ALGEMEEN.....	63
7.2.	HOOFDOPZET	63
7.3.	PLANREGELS ALGEMEEN.....	64
7.4.	ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR	65
7.4.1.	Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	65
7.4.2.	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	65
7.4.3.	Hoofdstuk 3 Algemene regels	66
7.4.4.	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	67
7.5.	HANDHAVING.....	68
8.	HAALBAARHEID	69
8.1.	OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO (OUD)	69
8.2.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	79

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

Het plangebied 't Gietelinck is onderdeel van het project "de Hutten". Aanleiding voor het project is een aantal samenvallende ontwikkelingen in Uft. Eén van de belangrijkste ontwikkelingen is het vertrek van een aantal metaalbedrijven uit het centrum, waaronder Diepenbrock & Reigers Uft NV (DRU). Daarnaast heeft de Stichting Parès (thans Wonion) het voornemen een deel van haar woningvoorraad te herstructureren. Het behoud van de industriële monumenten is een ander belangrijk aspect. Het Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente hebben plannen om de Oude IJssel in te richten tot een natte ecologische verbindingszone.

Het plangebied 't Gietelinck speelt een belangrijke rol in deze ontwikkelingen. Met het vertrek van de metaalbedrijven uit het centrum van Uft, komt de locatie 't Gietelinck vrij voor een nieuwe functie-invulling. Een deel van de locatie betreft beschermd industrieel erfgoed, waarvoor naar een herinvulling met nieuwe functies gezocht dient te worden.

Om aan de bovenstaande ruimtelijke ontwikkelingen inhoud en vorm te geven is onder meer de "Structuurschets en beeldkwaliteitplan Uft 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 in Uft noord en de Cappettilaan in Uft zuid en dient als ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkelingen. Het project de Hutten, waarvan de locatie 't Gietelinck onderdeel is, is daarin van groot belang.

De visie op hoofdlijnen is voor 't Gietelinck uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en schetsboeken met richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Deze stukken vormen de basis voor dit bestemmingsplan. Uitgangspunt voor de invulling van 't Gietelinck is het creëren van contrast tussen de voormalige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw(woningen) enerzijds en het open landschap met het water van de Oude IJssel anderzijds. Daarbij wordt echter aan de noord- en zuidrand van het plangebied aan de randen van het dorp aansluiting gezocht op de bestaande bebouwing.

1.2. DOEL VAN HET PLAN

Dit bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling van een gebied met een diversiteit aan functies (wonen, werken, recreëren, voorzieningen) mogelijk te maken op de locatie 't Gietelinck. Daarnaast heeft het plan tot doel ruimte te bieden voor de ontwikkeling van de Oude IJssel tot Ecologische Verbindingszone (EVZ).

Het plangebied kan aangemerkt worden als revitaliseringsgebied binnen de bebouwde kom van Ufft. Het terrein was grotendeels in gebruik als bedrijventerrein voor metaalbedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn recentelijk beëindigd. Het DRU-complex heeft de monumentenstatus gekregen. Het industrieel erfgoed krijgt binnen het voorliggende bestemmingsplan nieuwe functies toebedeeld.

Het project "De Hutten", waar 't Gietelinck deel van uitmaakt, heeft daarbij de status van voorbeeldproject in het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR 2000) onder het thema "duurzame stedenbouw".

1.3. DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan 't Gietelinck is vervat in:

- de plankaart, met de titel bestemmingsplan 't Gietelinck Ufft 2008 en met de projectcode GOU500, 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 regels zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en regels 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 PLAN

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Uft in de gemeente Oude IJsselstreek. Het plangebied 't Gietelink is gelegen aan de oostzijde van de Frank Daamenstraat en wordt begrensd door de (voornamelijk) achtererven van de woningen aan de Ir. Sassenstraat en de Hutteweg in het zuiden, de Oude IJssel in het oosten en de woningen aan de Thorbeckestraat in het noorden.



afb. Ligging en begrenzing plangebied.

De ligging en begrenzing van het plangebied is aangegeven in de afbeelding "ligging en begrenzing plangebied". De omvang van het plangebied is circa 15,9 ha.

2.2. HISTORIE

De ontwikkelingsgeschiedenis van Uft en Gendringen is voor een belangrijk deel bepaald door de ligging aan de rivier de Oude IJssel en de aanwezigheid van ijzeroer. In de zone langs de westelijke oever van de Oude IJssel waren van oudsher hoogovens gevestigd, die de basis vormen van de huidige metaalindustrieën. De ijzerindustrie lag langs de rivier vanwege de transportmogelijkheden en de benodigde waterkracht. Nabij en in het centrum van Uft bevonden zich tegenwoordig enkele grote metaalbedrijven.

Een belangrijk groot metaalbedrijf betrof de DRU, die in het plangebied 't Gietelinc gevestigd was. In 1754 werd de basis gelegd van dit bedrijf met de ontwikkeling van de Uftse ijzerhut. In de negentiende eeuw ontwikkelde het bedrijf zich van hoogoven naar koepeloven en emailleerfabriek en werden vele gebruiksvoorwerpen geproduceerd. De DRU splitste op in verschillende bedrijven. Een groot deel ging verder op het ten noorden van Uft gelegen bedrijventerrein De Rieze onder de naam Kendrion, thans EXerion. DRU Verwarming BV verhuisde in 1999 naar Duiven en DRU Stainless Steel Products vertrok in 2002 naar Lichtenvoorde. De oude bedrijfsbebouwing op 't Gietelinc staat thans leeg.



afb. Ligging DRU in Uft

Uft is met name na 1945 snel gegroeid en heeft zich daarbij vooral in westelijke richting uitgebreid, met de rug naar de rivier toe. De metaalbedrijven zijn daarbij door hun omvang en ruimtebeslag een fysiek-ruimtelijke barrière gaan vormen tussen de rivier en het dorp. De locatie is bovendien niet openbaar toegankelijk. De Oude IJssel is daardoor nauwelijks vanaf deze zijde zicht- en bereikbaar.

Tegenwoordig zijn de omvangrijke locaties van deze bedrijven binnen de dorpsbebouwing naar huidige maatstaven niet meer aanvaardbaar. Met de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten, kan op de vrijkomende locaties ruimte worden geboden aan een invulling met multifunctionele functies om weer meer samenhang te creëren tussen de Oude IJssel en Uft.

2.3. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied 't Gietelinck bevindt zich aan de oostzijde van de kern Uft aan de Oude IJssel. Langs de gehele oostelijke dorpsrand van Uft is sprake van een onregelmatige afwisseling in beeld en gebruik: (achterzijden van) bedrijfshallen, achtertuinen van woningen, opgaand groen, woningen met zicht op de Oude IJssel etc. Bij 't Gietelinck wordt het beeld bepaald door braakliggend terrein en bedrijfsbebouwing van de DRU. Het DRU-complex behoort tot het beschermd industrieel erfgoed. Het DRU-complex kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid met nauwe stegen en meerdere grote open ruimten.

Langs de randen van het plangebied zijn voornamelijk bestaande woningen gesitueerd. De woningen zijn in hoofdzaak opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een kap. Typerend is de zogenaamde Kretzerverkaveling van de woningen aan de Thorbeckestraat.

2.3.1. FRANK DAAMENSTRAAT EN DR. ARIËNSSTRAAT

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Frank Daamenstraat. Deze is de voortzetting van het dorpslint van de Dr. Ariënsstraat met een mix van functies en bebouwing. Deze wegen vormen tezamen met andere wegen de ruggesgraat van het dorp. De verblijfsfunctie bepaalt het beeld en karakter van de straten. De straten hebben een breed profiel. Typerend is het contrast tussen de kleinschalige woonbebouwing aan de westzijde van de straat en de grootschalige industriële bebouwing aan de oostzijde. Tevens kenmerkt de westzijde zich door een min of meer lineaire gevelwand, terwijl de bedrijfsbebouwing aan de oostkant versprongen is gesitueerd.



Afb. Frank Daamenstraat

2.3.2. OOSTZIJDE OUDE IJSSEL

Het plangebied grenst aan het open agrarisch landschap. In het gebied ter hoogte van 't Gietelinck is slechts beperkt bebouwing aanwezig. Verspreid gesitueerd bevinden zich een tweetal agrarische bedrijven aan de Slingerparallel. In zuidelijke richting ligt het Huis Uft.

Door de bedrijfspanden van de DRU zijn de rivier en het landschap niet zichtbaar en bereikbaar vanuit het dorp. Bezien vanaf de provinciale weg, de Slingerparallel, is de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing van de DRU met de watertoren goed herkenbaar. De watertoren vormt hier het gezicht van Uft. Aan deze zijde doet zich een contrast voor tussen de stenige inrichting en bebouwing van het plangebied en het open landschap aan de overzijde van de Oude IJssel.

2.3.3. RELATIE RIVIER EN OMGEVING

De relatie tussen de bebouwde kom en de Oude IJssel is beperkt door de slechte zicht- en bereikbaarheid. Deze wordt ter hoogte van 't Gietelinck met name veroorzaakt door de aanwezigheid van (bedrijfs)bebouwing langs de rivier. Daarnaast ligt de rivier relatief diep ten opzichte van zijn directe omgeving en zijn de oevers steil en slecht beloopbaar. Ook het gekanaliseerde karakter van de rivier is niet aantrekkelijk. De rivier biedt echter goede mogelijkheden voor natuurontwikkeling, wonen, werken en recreëren aan de rivier.

2.4. MONUMENTEN

Op grond van de Monumentenwet 1988 is een deel van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan aangewezen als Rijksmonument en geniet derhalve bescherming op grond van deze wet. Het besluit van aanwijzing dateert van 28 juni 2002, RNO-2001-3026. In de bij de aanwijzing behorende redengevende beschrijving is het totale fabriekscomplex van de DRU aangewezen als monument. Het complex met de daarop aanwezige gebouwen is een van de eerste nog gaaf bewaarde gieterijen aan de Oude IJssel en geeft een kwalitatief goed en gaaf beeld van de industriële bouwkunst. Het betreft binnen het totale plangebied een gebied van circa 5,9 ha. Vooral de fabrieksstraat Olde Hutstraat en het F.B. Deurvorstplein zijn aangewezen als kenmerkende onderdelen van het DRU-complex. Het totale complex is ook monumentaal in verband met de stedenbouwkundige waarde door de nauwe verbondenheid van het complex met de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp Uft.

Na selectie in het traject van het monumenten selectie project (MSP) heeft een achttal objecten (A t/m H) rijksbescherming gekregen. De verschillende monumentale objecten zijn niet alleen waardevol van uit cultuur en architectuurhistorisch oogpunt, maar ook vanwege de stedenbouwkundige waarde als markeringspunten van het fabrieksterrein en de herkenbaarheid van de Oude Hutstraat.

Het betreft de volgende objecten:

Het Beltmancomplex welke gevormd wordt door:

- A. de emailleerfabriek met watertoren;

Het portierscomplex welke wordt gevormd door:

- B. aan- en uitbouwen rond een pakhuis van vóór 1870;
- C. de modelmakerij;
- D. een magazijn;
- E. en de stamperij;

De fabrieksgebouwen voor de:

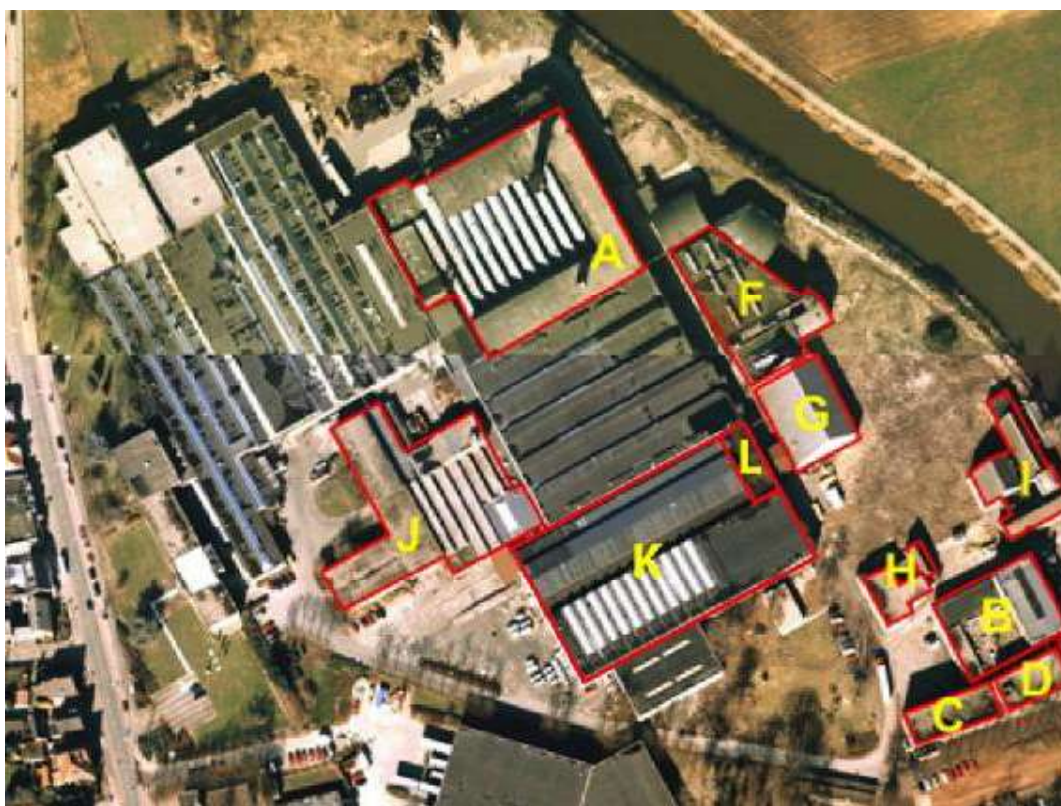
- F. exhausterlokaal/poetsafdeling en slijperij;
- G. gieterij;

Tevens het nabij het portierscomplex gelegen:

- H. diensten- of loongebouw;

In 2002 is overgegaan tot een complexbescherming van het gehele fabrieksterrein van de voormalige DRU en zijn de volgende objecten als rijksmonumenten aan dit complex toegevoegd:

- I. het ketelhuis met machinekamers en pompinstallatie;
- J. het gebouwencomplex van de badkuipenemalleerderij, het zogenaamde L-vormige gebouw;
- K. de badkuipengieterij, de zogenaamde SSP-hal;
- L. de koepeloven behorende bij de badkuipengieterij.



afb. beschermde objecten

2.5. VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- *Bestemmingsplan Oer* (vastgesteld d.d. 23-4-1998; beslissing G.S. d.d. 7-7-1998);
- *Uitbreidingsplan in onderdelen Kom Uift* (vastgesteld d.d. 27-6-1962; goedkeuring G.S. 12-6-1963 nr. 446/141-330).
- *Industrieterrein DRU deelplan I* (vastgesteld d.d. 27-9-1990; goedgekeurd 6-6-1991)

Het plangebied sluit aan de oostzijde aan bij het bestemmingsplan “Buitengebied 2000”. Aan de zuidzijde en de westzijde sluit het plan aan op het bestemmingsplan “Centrum Uft” (1989). Voor de ontwikkelingen aan de Molenbeek en het monumentale middengedeelte (Cité Industriële) zijn inmiddels buitenplanse vrijstellingsprocedures doorlopen.

2.6. RETROSPECTIEVE TOETS

De provincie Gelderland heeft in het kader van toetsing en handhaving de gemeenten in Gelderland verzocht een retrospectieve toets op te nemen in de toelichting van bestemmingsplannen. Deze toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan, die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en de verleende ontheffingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Hiervan dient aangegeven te worden in welke situaties de gemeente voorstelt de oude bestemming te handhaven en in welke situaties de gemeente voorstelt een nieuwe bestemming te geven aan de gronden.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is er ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen vrijstelling verleend op basis van een artikel 19 lid 1 W.R.O. Deze is verleend voor het voormalig PGEM-gebouw aan de Frank Daamenstraat 2a tot tuin en terrasstudio. Deze vrijstelling is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gendringen op 21 juni 2002 onder nummer BTW 2001368. Hiervoor is door de provincie een verklaring van geen bezwaar af gegeven onder nummer RE 2002.44624.

3. BELEIDSKADER

3.1. RIJKSBELEID

3.1.1. NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte 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. 't Gietelink 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 de stedenbouwkundige opzet en het bestemmingsplan voor is hiermee rekening gehouden.

De Nota Ruimte ligt thans ter behandeling voor aan de Eerste Kamer.

3.2. PROVINCIAAL BELEID

3.2.1. STREEKPLAN GELDERLAND (2005)

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

Het streekplan 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 plangebied van het onderhavige bestemmingsplan aangewezen als 'Overige kernen, bestaand bebouwd gebied'. 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 is voor gebieden buiten de provinciale hoofdstructuur beperkt en met name het regionale niveau is hierin van belang. 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 2.3.3.) 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.

In het Streekplan Gelderland 2005 is generiek beleid ten aanzien van de stedelijke ontwikkeling, waaronder wonen, geformuleerd. Onderscheid wordt gemaakt in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van het bestaand bebouwd gebied, waarbinnen het plangebied van 't Gietelink geheel is gelegen. Hiervoor is onder meer nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en 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 't Gietelink 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

(vastgesteld door Provinciale Staten op d.d. 19 februari 2003)

Vanuit het uitgangspunt het woonbeleid vanuit een kwalitatieve benadering richting te geven, is een algemene provinciale woonvisie vastgesteld onder de titel "Keuzevrijheid en identiteit". Centraal staan de Gelderse burgers en hun woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woonmilieus. Gemeenten hebben daartoe onder andere een Lokaal Kwalitatief Woonprogramma (zie paragraaf 3.4.4.) opgesteld, dat aan de basis ligt van het Provinciaal Kwalitatief Woonprogramma voor 2000-2009. Er zijn afspraken gemaakt over het woonprogramma in de regio Achterhoek en per gemeente.

In de regionale woonvisie voor de Achterhoek is de regionale opgave vertaald in onder andere:

- het verhogen van de bouwproductie;
- levensloopbestendig bouwen;
- het benutten van herstructureringslocaties nabij centra voor (centrum-stedelijk) wonen;
- het bouwen van meer meergezinshuizen, met name in de kleinere kernen en bij voorzieningen;
- het bouwen van minder dure en meer goedkope woningen;
- meer verscheidenheid in woningtypen.

Met de voormalige gemeente Gendringen is afgesproken dat ingezet wordt op de uitvoering van het vastgestelde Lokaal Kwalitatief Woonprogramma-Plus en dat ingezet wordt op duurzaam bouwen, wonen en zorg en goedkope koopwoningen.

3.3. REGIONAAL BELEID

3.3.1. INTERGEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE INRICHTINGS SCHETS (IRIS)

(vastgesteld d.d. 30 maart 2000)

De IRIS vormt een samenwerkingsproject tussen de gemeente 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 Uft 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. Hierbij dient evenwel zorgvuldig omgegaan te worden met de zeer beperkt beschikbare "planologische ruimte".

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

In de huidige situatie is slechts sprake van een geringe relatie tussen (het centrum van) Uft en de Oude IJssel. De resterende bedrijfsbebouwing op onder andere de locatie 't Gietelinck vormt daarin een barrière. De gemeente wil met het project de Hutten relatie tussen de kern en de Oude IJssel versterken door de rivier voor iedereen zichtbaar en bereikbaar te maken. De gemeente streeft naar een ruimtelijke 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 de zone rond de Oude IJssel voor ogen. Bij de ontwikkeling van 't Gietelinck dient de nadruk te liggen op de cultuurhistorische rijkdom van het complex en een multifunctionele invulling. 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.

De gemeente stelt onder andere de volgende randvoorwaarden aan de herinrichting van 't Gietelinck:

- gemengde dorpsbebouwing: wonen, werken, recreëren (Nederlands IJzermuseum, waterrecreatie), voorzieningen (bibliotheek, cultureel centrum);
- behouden en hergebruiken van het cultuurhistorisch waardevolle industrieel erfgoed van het DRU-complex;
- optimale ruimtelijke en functionele integratie van deze locatie in de kern Uft;
- optimale ervaring en integratie van de Oude IJssel in de kern Uft;
- inpassing van de plannen van het Waterschap Rijn en IJssel om de Oude IJssel tot Ecologische Verbindingszone in te richten (zie paragraaf 3.4.7.);

3.4.2. DUURZAAMHEID

In 2000 heeft de voormalige gemeente Gendringen samen met alle andere gemeenten in de regio Achterhoek het convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. De gemeente verplicht zich hiermee in al haar ruimtelijk plannen uit te gaan van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw.

De gemeente heeft voor het project "de Hutten" ingezet op een hoog ambitieniveau. Dit project heeft daarmee onder het thema duurzaamheid de status gekregen van voorbeeldproject in het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR 2000). Dit plan wordt ondersteund door onder andere de provincie Gelderland.

De gemeente Oude IJsselstreek streeft bij de ontwikkeling van het project de Hutten naar het optimaal benutten van de mogelijkheden voor duurzaam water- en energiegebruik binnen de specifieke randvoorwaarden die door de locatie worden gesteld. Voor de locaties 't Gietelink en Hutten Zuid is een "Gecombineerde Water- en Energievisie" opgesteld (DHV, juni 2001). In deze visie is een strategie opgenomen voor de wijze waarop ambities op het gebied van integraal waterbeheer en een optimale energie-infrastructuur mogelijk kunnen worden bereikt. In het proces zijn de gemeente, de provincie Gelderland, het Waterschap Rijn en IJssel, het Waterleidingbedrijf Vitens en het energiebedrijf Nuon betrokken. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke duurzaamheidsmaatregelen worden nagestreefd in het plan 't Gietelink.

3.4.3. STRUCTUURSCHETS DE HUTTEN

In de Structuurschets de Hutten, "Structuurschets en beeldkwaliteitplan Uft en Oude IJssel" (vastgesteld d.d. 26-10-2000) wordt de visie gepresenteerd op de vele ruimtelijke ontwikkelingen die Uft de komende jaren te wachten staat en heeft tot doel deze ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen. De structuurschets vormt het toetsingskader voor de toekomstige ontwikkelingen in Uft aan de Oude IJssel. In hoofdstuk 6 wordt een nadere toelichting gegeven op de uitgangspunten voor en inrichting van het plangebied welke gebaseerd is op deze Structuurschets.

3.4.4. LOKAAL KWALITATIEF WOONPROGRAMMA-PLUS

Door de gemeente Gendringen en woningcorporatie Parès is een Lokaal Kwalitatief Woonprogramma-Plus opgesteld (d.d. 28 november 2002), dat ten doel heeft tot 2015 een kwaliteitsimpuls op het terrein van wonen en werken te realiseren. Ambities zijn:

- *een passend aanbod van woonmilieus*: voor met name de doelgroepen ouderen, jongeren, mensen met een laag inkomen en gehandicapten en 'wonen, zorg en welzijn';
- *vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en verscheidenheid*: door onder meer kansen te pakken. Het project de Hutten biedt kansen bijzondere woonmilieus toe te voegen;
- *vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van de inwoners*: de stedelijke vernieuwing op de Hutten biedt mogelijkheden voor vernieuwende concepten waardoor de keuzevrijheid wordt bevorderd;

- *samenwerken met alle bij het wonen betrokken partijen.*

Met het project de Hutten bestaan kansen voor het realiseren van een aantrekkelijk centrum-dorps woonmilieu, met de nadruk op levensloopbestendig bouwen. De doelgroep waarop gericht wordt zijn met name huishoudens (ouderen, jongeren) die dicht bij de voorzieningen van het centrum van Uft willen wonen. Voor het project de Hutten is in het LKW+ een aantal fysiek-ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd. Dit betreft de volgende uitgangspunten:

- *beeldkwaliteit*: deze is uitgewerkt in schetsboeken en zal verder per bouwphase worden geactualiseerd;
- *milieukwaliteit*: het project is een voorbeeldproject StIR gericht op een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw vormt daarin de leidraad;
- *woningtypen*: de architectonische vormgeving verdient nadrukkelijke aandacht;
- *ecologische verbindingszone*: het bereikbaar maken van de rivier en het versterken van de ecologische waarden staat voorop;
- *veerkracht*: wegen worden ingericht volgens het concept Duurzaam Veilig.

Op 26 april 2005 is een Harmonisatie Lokaal Kwalitatief Woonprogramma door burgemeester en wethouders vastgesteld. De afspraken met de provincie uit het LKW+ zijn daarin verbreed en verdiept tot de periode 2015. Tevens is het afgestemd op het Provinciaal Kwalitatief Woonprogramma. Er zijn daartoe onder andere afspraken gemaakt over kwalitatieve items, zoals 'levensloopbestendig bouwen', 'keuzevrijheid en zeggenschap' en 'duurzaamheid'. Ingestoken wordt op een actief niveau.

De ambities zijn vertaald in een opgave. De totale uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad tot 2010 bedraagt ca. 1.290 woningen. Het totale project de Hutten is in de harmonisatie van de Lokaal Kwalitatieve Woonprogramma's van de fusiegemeenten geraamd op 581 woningen, waarvan 330 woningen in 't Gietelinc.

3.4.5. WELSTANDSNOTA GENDRINGEN

In de Welstandsnota Gendringen is het plangebied naar welstandsgebieden met een specifiek welstandsniveau ingedeeld. Het project de Hutten is daarin als een apart welstandsgebied aangegeven. Gegeven de hoge ambities die voor het project gelden, de ligging aan de rand van Uft en aan de Oude IJssel en gezien de aanwezige

monumentale industrieel bebouwing, is een welstandsniveau 1 aan het plangebied toegekend. Na de realisatie van het plan worden de welstandsniveau nader bekeken en welstandsbeleid opgesteld voor het beheer van de gerealiseerde kwaliteiten.

3.4.6. GEMEENTELIJK VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

In het nieuwe concept Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2006-2010 (GVVP) wordt het gemeentelijk beleid met betrekking tot verkeer en vervoer uiteengezet. Het GVVP bevat onder meer een actualisering van het vigerende verkeersveiligheidsplan.

Vanuit het concept Duurzaam Veilig zal het wegennet zodanig moeten worden ingericht, dat het autoverkeer zo direct en zoveel mogelijk naar de wegen van een hogere orde wordt geleid. De Frank Daamenstraat en de Dr. Ariënsstraat zijn in het categoriseringsplan aangewezen als gebiedstoegangswegen. Dergelijke wegen zijn de belangrijkste interne verbindingen binnen de gemeente en hebben in beginsel geen functie voor het doorgaand verkeer. Uitgangspunt van Duurzaam Veilig is dat op dergelijke wegen 30 km/uur gereden mag worden. De Frank Daamenstraat – Dr. Ariënsstraat maakt echter onderdeel uit van de openbaar vervoersroute, waarvoor de doorstroming van het verkeer van belang is. De straten blijven daarom een 50 km/uur regiem behouden.

Op basis van het Verkeers- en Vervoersplan zullen nieuwe straten in het plangebied onder de categorie erftoegangsstraten vallen. Erftoegangsstraten hebben een verblijfsfunctie, hier mag 30 km/h worden gereden. De vormgeving van het wegprofiel dient de gewenste snelheid af te dwingen. Overgangen van en naar verblijfsgebieden dienen duidelijk te worden vormgegeven. Hierbij wordt ingespeeld op het gewenste karakter dat het monumentale complex in de nieuwe plannen voor het Cité Industriële dient te krijgen.

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 Frank Daamenstraat en Dr. Ariënsstraat maakt deel uit van het primair fietsnetwerk. Er zijn fiets(suggestie)stroken aangelegd.

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, zie paragraaf 3.3.1.) aangeduid als een ontwikkelingsas, met aanknopingspunten voor het versterken en ontwikkelen van functies, waaronder de ecologie. Ter hoogte van 't Gietelinc kan de realisatie van een gemengd gebied met wonen, industrieel erfgoed, werken, recreëren, etc. tot een kwalitatieve versterking van de ecologische waarde, de recreatieve waarde en de belevingswaarde leiden.

De "Structuurschets en beeldkwaliteitplan Uft en Oude IJssel" beziet de realisatie van het project De Hutten in relatie tot de aanleg van de EVZ Oude IJssel. Voor 't Gietelinc wordt ingezet op een contrast tussen Oude IJssel en de revitaliseringslocatie. In het plangebied zijn twee groene scheggen ten noorden en ten zuiden van het DRU-complex voorzien. De bedrijfsgebouwen van de DRU representeren daarbij 'cultuur', in contrast tot de groene scheggen die staan voor 'natuur'.

Om nadere vorm te geven aan de inrichting van de EVZ Oude IJssel, mede ter hoogte van 't Gietelinc, zijn diverse visies en inrichtingsvoorstellen opgesteld:

- 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 verbindingszone 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 plangebied;
- het inpassen en verweven van andere functies (retentie en natuurontwikkeling, recreatie, sportvisserij).

Deze doelstellingen kunnen gerealiseerd worden middels toepassing van het inrichtingsmodel Winde ter hoogte van 't Gietelinck. Het model staat voor het herstel van stromende wateren.

Inrichtingsmodel ecologische verbindingszone

De inrichting van ecologische verbindingszones is vertaald in diverse inrichtingsmodellen. Voor het deel van de Oude IJssel bij 't Gietelinck 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 verbindingszone 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 't Gietelinck is het versterken van de corridor door de aanleg van een flauwe rietoever en realisatie van twee groene scheggen van belang. De "Nadere uitwerking EVZ de Oude IJssel, traject de Hutten" werkt het inrichtingsmodel Winde voor de Hutten nader uit. De meest zuidelijke scheg wordt afgegraven tot een geschikt paaigebied in de vorm van moeras en ondiep water. De noordelijke scheg krijgt een trapsgewijze overgang van water-rietmoeras-ruigte-kort gras.

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 zoals vermeld een versterking van de recreatieve waarde van de rivier gewenst. In het "Beheersplan van het Waterschap Rijn en IJssel 2000-2005" is de Oude IJssel aangewezen als recreatief vaarwater.

Gemotoriseerde vaart is mogelijk van Doesburg tot de stuw bij Uft. Voor een gedeelte van de Oude IJssel is een kanoroute uitgezet. Het beleid van het waterschap gaat uit van recreatief medegebruik als dit past binnen de gestelde functies van het water en bij actief medegebruik draagvlak bestaat bij aanliggende eigenaren en andere betrokkenen.

4. DUURZAME STEDENBOUW

4.1. INLEIDING

Bij de inrichting van het plangebied heeft het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999) als leidraad gediend. In de volgende paragrafen is aangegeven welke duurzaamheidsmaatregelen worden nagestreefd in het plan. De uitwerking van het watersysteem komt aan de orde in paragraaf 5.7.

4.2. MILIEUTYPE

In de planopzet is gekozen voor twee milieutypen: 'het cultuurhistorisch erfgoed' en 'laagbouw in middelhoge dichtheid'. In het cultuurhistorische erfgoed, de Cité Industrielle, is naast woningen ook ruimte voor voorzieningen, bedrijven en een museum. Naast nieuwbouw komen de bestaande industriële bedrijfsgebouwen hiervoor in aanmerking. Het milieutype laagbouw in middelhoge dichtheid wordt in het Noordelijk en Zuidelijk plandeel van 't Gietelinck gerealiseerd.

4.3. NATUUR EN ECOLOGIE

De Oude IJssel vormt het landschappelijk waardevolle element binnen het plangebied. In de hoofdopzet van het plan worden groene ruimten gecreëerd om contact tussen Ulft en de Oude IJssel mogelijk te maken. Deze ruimten bieden tevens de mogelijkheid voor de Oude IJssel om zich te ontwikkelen als ecologische verbindingszone.

Ecologische verbindingen

Binnen de planopzet worden voldoende mogelijkheden voor ecologische verbindingen tussen groengebieden gecreëerd. Bij de inrichting van deze gebieden dient vermeden te worden barrières op te richten en moet goed worden aangesloten op bestaande natuurwaarden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met karakteristieke structuren, patronen en elementen. Natuurlijke gradiënten zullen daarbij gebruikt worden. De intensiteit van het recreatief medegebruik wordt afgestemd op de ecologische verbindingen.

Natuurvriendelijke oevers

Om de soortdiversiteit te bevorderen, worden flauw aflopende oevers aangelegd. Het onderwaterdeel vormt een goede paaiplaats voor vissen, riet geeft beschutting aan broedende watervogels.

Stadsnatuur

De groene scheggen hebben naast een functie als stapstenen in de ecologische verbindingszone tevens een functie als recreatiegebied voor de bewoners en gebruikers van 't Gietelink.

Functiegerichte bodemsanering en bouwrijp maken

Het bouwrijp maken zal worden afgestemd op de sanering van de grond. De vervuilde grond wordt ontgraven. Door de toepassing van hoogteverschillen in het plangebied wordt de ontgraven grond na bewerking, waar mogelijk, hergebruikt.

4.4. VERKEERSSYSTEEM***Fietsroutevorming***

'T Gietelink en de Oude IJssel zijn in de huidige situatie ontoegankelijk. In de planopzet wordt uitgegaan van nieuwe paden die aansluiten op het bestaande fietsnetwerk. Langs de Oude IJssel wordt ter hoogte van het plangebied een langzaamverkeersroute gerealiseerd.

Parkeren in woongebieden

Er worden diverse parkeeroplossingen in het plangebied toegepast, variërend van parkeren op eigen erf en in openbaar gebied tot en met gebruik van het terrein van een industriële hal als parkeervoorziening. Een gevarieerde parkeernorm wordt gehanteerd. Waar mogelijk wordt gestreefd naar dubbel gebruik van het parkeren door bewoners en gebruikers.

4.5. ENERGIESYSTEEM***Energievisie***

Er wordt gestreefd naar een optimale energie-infrastructuur. In de gecombineerde Water- en Energievisie (DHV, juni 2001) zijn diverse mogelijkheden om tot vergaande energiebesparing te komen onderzocht. De ambitie voor het industrieel erfgoed is te

voldoen aan de nieuwbouweisen, voor zover dit niet in conflict is met het monumentale karakter van de gebouwen. Indien noodzakelijk kan gebruik worden gemaakt van onthefingsmogelijkheden die zijn opgenomen in het Bouwbesluit.

4.6. WOON- EN LEEFMILIEU

Leefbare en flexibele wijk- en woonomgeving

't Gietelincck wordt ontwikkeld tot een multifunctioneel gebied. Functiemenging bevordert de milieudifferentiatie en daarmee de belevingswaarde en de leefbaarheid. Rekening dient te worden gehouden met milieuconflicten, uitgangspunt is mengen waar het kan, scheiden waar het moet.

Gebruiks- en belevingswaarde

Belangrijk is dat toekomstige bewoners zich bewust zijn van de multifunctionele invulling van het gebied. Dit zal bijvoorbeeld gevolgen hebben voor het geluid, waarbij uitgangspunt is een geluidsbelasting van maximaal 50 dB(A). Voor het cultuurcluster is vastgesteld dat aan dit uitgangspunt kan worden voldaan. Door specifieke vormgevingsaspecten moet het plangebied bruikbaar en doelmatig, toegankelijk, veilig, comfortabel en aantrekkelijk worden ingericht. Voldoende aandacht hiervoor bevordert de duurzaamheid van de openbare ruimte en bebouwing. Oriëntatie in ruimte en tijd met gebruikmaking van de bestaande kwaliteiten wordt bewust nagestreefd. Van belang daarbij is een goede afstemming tussen het stedenbouwkundig plan, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur. Om dit te stimuleren is een beeld- en milieukwaliteitplan worden opgesteld: "Schetsboek Hutten Noord", waarin nadere eisen zijn gesteld aan de vormgeving en detaillering van de woningen en de buitenruimte. Het schetsboek wordt nu per fase van uitwerking geactualiseerd in het stedenbouwkundige plan.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1. GELUID

5.1.1. WEGVERKEERSLAWAAI

In het kader van het gereedmaken van een bestemmingsplan dient in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een onderzoek plaats te vinden naar de relevante geluidsaspecten.

Voor 50 km/uur-wegen binnen de bebouwde geldt bij nieuwe ontwikkelingen een wettelijk onderzoeksgebied van 200 m vanuit de rand van de weg. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien deze grenswaarde overschreden wordt en het niet mogelijk is door maatregelen deze te beperken, dienen hiervoor hogere grenswaarden te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten.

Voor 30 km/uur wegen is in artikel 74, lid 2 Wgh bepaald dat hiervoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. In gevolge de jurisprudentie is het echter van belang bij 30 km/uur wegen met een hoge wegentensiteit vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' alsnog akoestisch onderzoek uit te voeren.

Het plangebied 't Gietelinck bevindt zich binnen het onderzoeksgebied van de Frank Daamenstraat. Voor het gebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd.

De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport van 30 mei 2006. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit plan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op de naar de Frank Daamenstraat gekeerde bouwblokken. Voor het overige ontwikkelingen in het plangebied worden de voorkeursgrenswaarden niet overschreden. Daar waar de voorkeursgrenswaarden worden overschreden zal een ontheffing moeten worden verleend door de gemeente. .

Ter plaatse van de woningen op de hoek van de nieuwe Huttenlaan en de Frank Daamenstraat wordt de hoogste waarde bereikt. Het berekende geluidsniveau op de naar de Frank Daamenstraat gekeerde gevel bedraagt daar 61 db(A). Om stedenbouwkundige- verkeerskundige en financiële redenen is deze situatie niet

grondig aan te passen. De woningen vullen een open en vrijkomende plaats in tussen bestaande bebouwing. Derhalve kan ontheffing worden aangevraagd voor een hogere grenswaarde ter plaatse van de aan de Frank Daamenstraat gelegen bouwblokken. Het geluidsonderzoek toont aan, dat bij een geluidsbelasting van 55 dB(A) door middel van standaard voorzieningen aan de gevel, eenvoudig een geluidsdemping van 20 dB(A) kan worden gehaald. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag zal het geluidsonderzoek worden gespecificeerd aan de hand van een concreet bouwplan, zodat ook voor de punten waarvan is vastgesteld dat de geluidsbelasting hoger is dan 55 dB(A) wordt aangetoond dat, met de in dat onderzoek voorgestelde maatregelen, de maximaal toelaatbare binnenwaarden niet worden overschreden.

De wegen binnen het plangebied worden ingericht als 30 km/uur wegen. De wegintensiteiten zullen niet dusdanig hoog zijn, dat hiervoor akoestisch onderzoek benodigd is.

5.1.2. BEDRIJVEN EN GELUIDHINDER

In de omgeving van het plangebied is een tweetal bedrijven gevestigd, te weten:

- Super de Boer aan de Ir. Sassenstraat 20 te Ufft;
- Grindhandel Kok aan de F. Daamenstraat 41 te Ufft.

Van beide bedrijven is onderzocht welke geluidruimte zij nu hebben en of deze geluidruimte wordt beperkt door de nieuwbouw. Bij Super de Boer wordt de geluidemissie richting woningen bepaald door de koelinstallatie op het dak. Bij grindhandel Kok zijn de transportbewegingen bij de entree maatgevend.

De conclusie van het onderzoek luidt dat bij grindhandel Kok de geluidruimte bepaald wordt door de bestaande woningen. Er treedt derhalve daarin geen wijziging op door de bouw van de nieuwe woningen.

Uit de berekening op basis van kengetallen voor een dergelijke installatie blijkt dat aan de noordzijde van Super de Boer voldaan wordt aan de eisen. De bijdrage van verkeer en aanvoer van producten is gering aangezien deze aan de zuidzijde plaatsvinden en dus goed zijn afgeschermd van de woningen. Bovendien liggen nabij deze posities andere woningen die maatgevend zijn voor de geluidruimte. Is dat niet het geval dan kan met relatief eenvoudige en beperkte kosten wel aan de eisen worden voldaan. Dit kan worden vastgesteld zodra het gebied weer goed toegankelijk is en de werkzaamheden daar zijn beëindigd.

Een kopie van het onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

5.1.3. OVERIGE GELUIDSASPECTEN

Vliegtuig- en/of spoorweglawaaai spelen geen rol in of bij het plangebied.

5.2. LUCHTKWALITEIT

Op 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Dit besluit geeft grenswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10}), benzeen en lood. Voor wegverkeer betreffen de te onderzoeken stoffen met name stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10}). Voor deze stoffen is van belang te toetsen aan de jaargemiddelde grenswaarde welke $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Daarnaast is voor PM_{10} een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Voor het plangebied 't Gietelinck is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport van 13 maart 2007. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit plan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van NO_2 en PM_{10} en de 24-uurgemiddelde grenswaarde PM_{10} niet worden overschreden. Het rapport concludeert dan ook dat de luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de in dit bestemmingsplan neergelegde ontwikkelingen.

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 deze wet in werking getreden. In de nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

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%.

Verder is in de regeling een lijst opgenomen met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet betekent dit dat geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is bij projecten met minder dan 500 woningen.

Voor het onderhavige gebied is in 2007 onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Op basis van het rapport van 13 maart 2007 aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor realisatie van het initiatief.

5.3. 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 of nabij het plangebied van 't Gietelink bevinden zich geen risicobronnen. Tevens is de Dr. Ariënsstraat – Frank Daamenstraat niet in gebruik als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid levert daartoe geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5.4. BODEM

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient met name onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Voor het plangebied is daartoe een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De volgende bodemonderzoeken zijn relevant met betrekking tot de onderhavige locatie:

- Indicatief onderzoek DRU-terrein Uft, Geofox rapport 70350/ts, 1991;
- Vooronderzoek DRU-terrein Uft, Geofox rapport 70351/wb, april 1995;
- Gecombineerd nulsituatie/BSB en aanvullende bodemonderzoek op het fabrieksterrein van DRU te Uft, Geofox rapport 70355/WB, december 1996;
- Rapport beperkt nader bodemonderzoek deellocaties XI en XVI DRU-terrein, Geofox rapport 70357/RL, september 1998;
- Verkennend bodemonderzoek terrein ETNA, briefrapport Tauw B3260017.lb/FGO, 11 februari 1992;
- Vaststellen gebiedseigen bodemkwaliteit, Tebodin, december 1999;
- Aanvullend onderzoek Plan Hutten-Noord, Frank Daamenstraat 2 Uft, Geofox B.V., 7 december 2000;
- Notitie indicatief asbestonderzoek Hutten Noord te Uft, Geofox B.V., 21 augustus 2001;
- Notitie indicatief onderzoek EVZ Hutten Noord, Geofox B.V., 5 oktober 2001;
- Milieukundig bodemonderzoek plangebied Hutten Noord te Uft, Geofox/Lexmond, 24 februari 2006.

De lange aanwezigheid van de DRU fabrieken 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 oever van de Oude IJssel aan de projectzijde maakt integraal onderdeel uit van de beschreven saneringsoperatie. De saneringsopzet van zowel het bedrijfsterrein als de oever is beschreven in een saneringsplan. Hiervoor is eerst een saneringsvisie opgesteld dat later is uitgewerkt in een raamsaneringsplan.

- Saneringsvisie Plangebied Hutten Noord en Zuid in Uft, gemeente Gendringen, 7 juni 1999.
- Rapport raamsaneringsplan Hutten Noord Uft, Geofox, 17 oktober 2001, projectnummer 69844/MA/wbi

Het saneringsplan is ondertussen op 26 november 2001 door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd (besluitnummer: MW2001.42057). Tegen het saneringsplan zijn geen bezwaren ingekomen. Uitvoering van de saneringswerkzaamheden vindt in combinatie met het bouwrijp maken van het gebied plaats. Aangezien de ontwikkeling van het plangebied fasegewijs plaatsvindt, zal naar verwachting ook de sanering fasegewijs worden uitgevoerd. In ieder geval vindt sanering plaats voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden in de desbetreffende fase. Voor de eerste fase is op 12 oktober 2006 een werkplan opgesteld dat een nadere uitwerking van het raamsaneringsplan voor bouwfase A omvat. De eerste fase van de sanering is inmiddels uitgevoerd. Op 13 september 2007 heeft een evaluatie van de sanering plaatsgevonden. De provincie heeft op 26 november 2007 vastgesteld dat gesaneerd is overeenkomstig het bepaalde in de Wet bodembescherming.

5.5. ARCHEOLOGIE

In 1992 is het Europese 'Verdrag van Malta' opgesteld met het doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Om een indicatie te krijgen van de in het plangebied aanwezige archeologische waarden, zijn de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geraadpleegd. In de afbeelding 'IKAW en AMK' zijn de beide kaarten opgenomen. Het plangebied is daarbij niet gekarteerd. Voor het gebied zijn geen archeologische monumenten bekend. De omringende omgeving heeft een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde.

Bij de bodemsaneringswerkzaamheden heeft de RACM een documenterend onderzoek uitgevoerd naar archeologische resten die in een saneringsput op het DRU-terrein

werden aangetroffen. De exacte locatie is weergegeven in een bijlage welke bij dit plan is gevoegd. Aangetroffen is veel slakafval, houtenpalen (vermoedelijk) de fundering van een watermolen en de gedempte Meulenbeek. Uitgangspunt is dat de aangetroffen archeologische resten in de saneringsput behouden blijven. Dit heeft tot gevolg gehad dat het terrein niet tot een dieper niveau is afgegraven. Er zijn afspraken gemaakt met initiatiefnemer over de consolidatie van de resten.

In een later stadium zal ook onderzoek worden uitgevoerd ten westen van de saneringsput om ook daar de waarde van de eventuele archeologische resten te bepalen. Op grond van historisch bronnenmateriaal wordt ter plaatse een ijzerhut verwacht. Ingeval behoudenswaardige resten worden gevonden wordt ook voor deze locatie behoud in situ nagestreefd.

5.6. WATERHUISHOUDING

5.6.1. WATERTOETS

Het uitvoeren van een watertoets en 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 'Handreiking Watertoets 2' (december 2003).

5.6.2. RELEVANT 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.

5.6.3. HUIDIGE SITUATIE

Knelpunten en kansen

De Strategienota geeft een overzicht van het huidige gemeentelijk watersysteem. 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 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 de locatie 't Gietelinck geldt de strategie: afkoppelen met progressieve doelstelling. De kansen voor afkoppelen zijn goed te noemen. Concrete maatregelen binnen het plangebied richten zich op de aanleg van de EVZ Oude IJssel, waarbij tevens ruimte voor waterberging en verhoging van de belevingswaarde van de rivier mogelijk is. Tevens is ter hoogte van de Thorbeckestraat de aanleg van een bergbezinkbassin bezien.

Geohydrologie

Voor het plangebied 't Gietelinck is een onderzoek naar de geohydrologische situatie uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

De bodem in het plangebied is als volgt opgebouwd. Vanaf het maaiveld is allereerst een afdekkende zand-, klei- en veenlaag aangetroffen met een variërende dikte van 0,5 – 5 meter onder het maaiveld. Daaronder zijn tot de maximaal verkende diepte van 14 meter fijne tot grove grindhoudende zandlagen aangetroffen. In deze grindhoudende laag bevindt zich het eerste watervoerende pakket. De grondwaterstroming in het

eerste watervoerendepakket is westwaarts gericht. De Oude IJssel lijkt het stromingspatroon niet in grote mate te bepalen.

Het onderzoek toont aan dat de doorlatendheid van de fijne zandlagen gelegen op 2 tot 3,5 meter onder het maaiveld een waarde van 1 tot 3 m/etmaal moet worden aangehouden en die van de grove zandlagen 9 tot 15 m/etmaal.

De freatische grondwaterstand fluctueert tussen de 1,5 en 2,5 meter onder het maaiveld.

Het Waterschap Rijn en IJssel houdt ter hoogte van Uft een zomerpeil aan van 12,4 meter + NAP en een winterpeil van 12,0 meter + NAP.

Uit waarnemingen wordt verder geconcludeerd dat de Oude IJssel een mogelijk grote drainerende werking heeft op het plangebied. Hierdoor zullen in jaren met een hoge neerslag relatief hoge grondwaterstanden optreden. Geadviseerd wordt hier bij de aanleg van het riool rekening mee te houden. Een aanlegniveau voor het riool van 13,3 – 13,0 meter + NAP wordt geadviseerd. Als droogleggingsniveau wordt een diepte van 0,7 meter onder het maaiveld aangehouden. Bouwdelen die dieper zijn gelegen zullen waterdicht moeten worden uitgevoerd.

Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat ten tijde van relatief hoge stijghoogten van het grondwater - die regelmatig zullen voorkomen - rekening moet worden gehouden met het ontbreken van infiltratiemogelijkheden in aan te leggen voorzieningen voor de opvang en infiltratie van hemelwater. Op grond hiervan zal naast de aanleg van infiltratievoorzieningen tevens moeten worden voorzien in de aanleg van een volwaardig afvoer op omliggend open water of de riolering. Als ontwerpdiepte voor infiltratievoorzieningen wordt 12,5 m + NAP geadviseerd. Het betreft hier voorzieningen in relatief slecht doorlatende bodemlagen. Bij de aanleg kunnen de mogelijkheden de waterdoorlatendheid te vergroten (grondverbetering) nader worden onderzocht.

5.6.4. WATERSYSTEEM 'T GIETELINCK

Water- en energievisie

Bij het onderhavige gebied 't Gietelinck is duurzaam waterbeheer vanaf het begin uitgangspunt geweest 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. De visie is uiteengezet in een drietal stappen:

- verminderen van de vraag naar drinkwater en voorkomen van hemelwater afvoer;
- infiltreren van hemelwater;
- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

Maatregelen

De bovengenoemde Water- en Energievisie gaat uit van een gescheiden watersysteem, waarbij uitsluitend huishoudelijk afvalwater 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 verhard oppervlak af te koppelen en het hemelwater vertraagd af te voeren naar de Oude IJssel. De woningen langs de Oude IJssel kunnen het hemelwater direct afwateren op de rivier. Binnen de Cité Industriële wordt gedacht aan de toepassing van een gescheiden RWA-riool, dat uitmondt in de groene scheg. Via een vooroever/infiltratieberm kan het water tijdelijk worden geborgen en gefilterd voordat het water in de Oude IJssel terecht komt.

Afvoer van hemelwater uit het plangebied kan worden voorkomen door het minimaliseren van de verharding, door bijvoorbeeld een smal rijprofiel en doorlatende verharding. Het karakter van industrieel erfgoed dient hierbij wel te worden meegewogen. Daar waar infiltratie van hemelwater in de bodem aan de orde is, dient grondverbetering plaats te vinden. Grondwateroverlast dient te worden voorkomen.

Ten aanzien van drinkwater is de ambitie om in alle woningen minimaal het standaard drinkwaterbesparingspakket toe te passen. Bij de vrijstaande woningen bestaan mogelijkheden voor individuele hemelwaterbenutting.

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 plangebied 't Gietelinc kan de waterberging van de Oude IJssel worden vergroot. Daarnaast vervult de rivier een belangrijke functie als ecologisch (EVZ) en recreatief element. De ingrepen in het plangebied 't Gietelinc zijn daarmee eveneens gericht op het vergroten van de natuurwaarde en belevingswaarde van de rivier.

5.7. 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 plangebied 't Gietelinc is daartoe in november 2005 door Kuiper Compagnons een quick scan naar voorkomende natuurwaarden uitgevoerd. Aansluitend is in mei 2006 door de Stichting Staring advies een natuuronderzoek uitgevoerd naar de beschermde flora- en fauna. Naar aanleiding van de reactie van de overlegpartners is het onderzoek in december 2006 aangevuld. De bevindingen van het natuuronderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. De natuuronderzoeken zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.

5.7.1. NATUURWETGEVING

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet van kracht. Deze wet vervangt een aantal oudere wetten, zoals de Vogelwet en de Jachtwet. In de Flora- en Faunawet zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor Nederland uitgewerkt. In 2005 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd.

De Flora- en Faunawet beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen de Huismuis, de Bruine en de Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen met name in de wet genoemde soorten beschermd. De Flora- en Faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dat betekent dat alleen onder bepaalde voorwaarden van de bescherming van soorten en hun leefomgeving mag worden afgeweken. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook het individu.

Voor ruimtelijke ingrepen moet worden nagegaan of deze gevolgen hebben voor beschermde soorten en / of hun leefgebieden en / of de aanvraag van een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig is. Een aantal soorten is (bovendien) beschermd via de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende categorieën:

- Soorten die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn voorkomen en andere, niet algemeen voorkomende soorten, met uitzondering van beschermde inheemse vogels. Voor deze soorten is voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een ontheffing met een uitgebreide toets nodig.
- Beschermde inheemse vogels. Deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn. Voor vogels geldt een vrijstelling mits er een gedragscode is. Zonder gedragscode is een ontheffing met een uitgebreide toets nodig.
- Beschermde, meer algemene soorten. Voor een deel van deze soorten geldt voor ruimtelijke ingrepen een algemene vrijstellingsregeling. Voor de andere soorten van deze categorie geldt een vrijstelling wanneer een gedragscode is opgesteld. Wanneer dat niet het geval is, is een ontheffing met een lichte toets nodig.

Een uitgebreide toets betekent dat de aanvraag voor een ontheffing moet voldoen aan de volgende criteria:

- de werkzaamheden mogen het voortbestaan van de soort niet in gevaar brengen en
- er is geen alternatief voor deze activiteit en
- de activiteit behoort tot één van de met name genoemde belangen, zoals dwingende redenen van openbaar belang of uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Een lichte toets betekent dat duidelijk moet zijn dat de werkzaamheden het voortbestaan van de soort niet in gevaar brengen.

Wanneer een ontheffing nodig is voor werkzaamheden die uit het bestemmingsplan voortvloeien, moet deze ontheffing voor de start van die werkzaamheden verleend zijn. Voorafgaand aan de goedkeuring van het bestemmingsplan moet al duidelijk zijn of ontheffing verkregen kan worden. Naast de wettelijk beschermde soorten zijn in een aantal gevallen soorten van de rode lijsten van belang. Op deze door de minister van LNV vastgestelde lijsten staan soorten die in hun voortbestaan worden bedreigd. Het zijn

zeldzame soorten en soorten die in aantallen achteruitgaan. Vermelding op een rode lijst leidt niet tot een wettelijk beschermde status. Wel bestaat de verplichting bijzondere aandacht te schenken aan de instandhouding van deze soorten.

5.7.2. BESTAANDE NATUURWAARDEN

Gegevens natuurloket

Het kilometerhok X:223/ Y:434 bevat volgens de gegevens van het natuurloket vier beschermde plantensoorten van lijst1 Flora- en faunawet, zeven en veertig vogelsoorten van lijst 2 en 3 Flora en Faunawet en vier Rodelijst soorten. Mossen, Korstmossen, Paddenstoelen, Zoogdieren, Reptielen, Amfibieën, Vissen, Dagvlinders, Nachtvinders, Sprinkhanen en overige ongewervelden zijn niet onderzocht. Libellensoorten zijn matig onderzocht. Het gebied is niet onderzocht op het voorkomen van dieren en mossen. Omdat alle niet onderzochte soortgroepen te verwachten waren is er aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Gegevens databank Stichting Staring Advies

De basis van deze databank wordt gevormd door opslag een in eigen beheer verzamelde waarnemingen van individuele flora- en faunasoorten. Deze waarnemingen zijn verzameld door diverse vrijwilligers en werkgroepen uit de regio. Het betreft hier unieke en gedetailleerde waarnemingen die vaak niet bij andere databanken - als het hierboven genoemde natuurloket - aanwezig zijn.

Verder is gebruik gemaakt van gegevens die zijn verzameld van in mei en juni uitgevoerde veldinventarisaties.

Habitat en vogelrichtlijngebied

Het plangebied ligt buiten de habitat en vogelrichtlijngebied. Wel maken de Oude IJssel en haar oevers onderdeel uit van de ecologische verbindingszone Oude IJssel.

De oevers van de Oude IJssel in 't Gietelink zijn deels onderdeel van de ecologische verbindingszone Oude IJssel. Deze zone heeft vooral betrekking op oeverzone. Deze zones zijn dan ook van regionaal belang. Door de grote hoogteverschillen is er sprake van gradiëntrijke oevers met hoge ecologische waarden. Zo zijn de hoge steile oevers geschikt als broedplaats voor IJsvogels en Oeverzwaluwen. Zeker wanneer het om

onbegroeide stijlranden gaat. Op basis van de ruimtelijke ontwikkeling die is neergelegd in dit bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat niet in delen van de Ecologische Hoofdstructuur wordt gebouwd. Bij de planvorming dient echter wel rekening te worden gehouden met de externe werking van de EHS. In paragraaf 3.4.7. is reeds beschreven hoe met de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS zal worden omgegaan.

't Gietelinck

't Gietelinck is onder te verdelen in een aantal verschillende biotopen resp.: oeverzone, afgegraven gronden, bedrijfscomplexen, verhard oppervlak en groen. De verschillende zones worden hieronder beschreven. In de conclusie worden de onderzoeksresultaten voor het gehele plangebied beschreven.

Oeverzone

De oevers zijn gelegen binnen de EHS en hebben zoals gezegd hoge ecologische waarden. Niet alleen voor vogels maar ook voor Zoogdieren, Reptielen, Amfibieën, Vissen, Insecten, Planten en Mossen. De bestaande oude gradiëntrijke oevers bieden een variatie aan leefmilieus en vegetaties.

Het maaiveld is, daar waar gesaneerd is, binnen het plangebied afgegraven. Hierdoor ligt het bijna op het waterniveau van de Oude IJssel en bestaat uit een voedselarme bodem. De oeverzone is hierdoor een waardevolle natte oeverbiotoop. Onderzocht is welke beschermde vogel en plantensoorten in de oeverzone aanwezig zijn.

Afgegraven gronden

Een deel van de afgegraven gronden ligt op grotere afstand van de Oude IJssel. Ook hier is een uitermate gevarieerd pioniers milieu ontstaan voor zowel planten als dieren. Zo vormen bijvoorbeeld de met water gevulde laagten een ideaal leefmilieu voor reptielen en amfibieën.

Bedrijfscomplexen

Zoals al eerder vermeld verkeren de gebouwen in slechte staat en staan grotendeels leeg. De leegstand en het daardoor intredende verval hebben een positief effect gehad op de ecologische waarden van het de gebouwen. De gebouwen vormen mogelijke

broedplaatsen voor Kerkuilen, Steenuilen en andere vogelsoorten. Daarnaast vormen de gebouwen mogelijk een verblijfsplaats voor Dwergvleermuizen en andere zoogdieren.

Verhard oppervlak

Het gebied is in gebruik geweest door de metaalindustrie. Vanwege het zware verkeer is het gebied voor het overgrote deel verhard door klinker- en andere elementverhardingen. Het verharde oppervlak heeft op zichzelf geen ecologische waarden.

Groen

Het terrein heeft slechts een zeer beperkt oppervlak groen. Deze wordt gevormd door grasveldjes, boomrijen- en groepen en een bossage aan de oeverzone nabij de Oude IJssel.

De Boomrijen bestaat uit volwassen bomen die verkeren in goede staat en een essentieel onderdeel vormen van de groenstructuur. De boomrijen bestaan uit Lindebomen met een hoge leeftijd en hebben een hoge ecologische waarde. De Lindebomen vormen broed- en schuil gelegenheid voor vogels. Daarnaast zijn de bomen een voedselbron en waardplanten voor insecten en vlinders.

De bomengroep ten noordwesten van de entree tot het fabrieksterrein vanaf de Huttenweg is op dit moment in gebruik als broedplaats van een Roekenkolonie. De aanwezige boomgroepen verkeren in slechte staat en hebben een korte levensverwachting.

5.7.3. EFFECTEN EN MAATREGELEN

Oevers

Er worden doelbewust natuurvriendelijke oevers aangelegd. De door afgraving ontstane ecologische oevers hebben grote natuurwaarden en dragen bij aan de verspreiding van watergebonden flora en fauna. In de toekomst zal een groot deel van de ontstane oever gehandhaafd blijven. Mede omdat er reeds in het stedenbouwkundig plan ruimte is gereserveerd voor ecologie en waterberging.

Afgegraven gronden

Voor het stedenbouwkundigplan 't Gietelinc zijn reeds deels werkzaamheden verricht. Zo zijn er vervuilde gronden ontgraven en delen reeds ontwikkeld of in uitvoering. Het ontgraven van de gronden heeft gunstige gevolgen voor flora en fauna. De situatie die ontstaan is beschrijven wij als het rugstreeppad effect. Pionierssoorten die afkomen op

braakliggende bouwterreinen en andere pioniersmilieus. De ontgravingen hebben als doel bodem te saneren en klaar te maken voor woningbouw. Ondertussen ontstaan ecologische waarden. Wanneer deze verwijderd worden dienen formeel gezien onthef-fingen en compenserende maatregelen getroffen te worden.

In het plan zijn van te voren gebieden ter ontwikkeling van ecologie en waterberging gereserveerd. Deze gebieden liggen in de afgegraven delen. De gevestigde natuurwaarden behouden daarmee een deel van het betreffende pioniersmilieu. In het stedenbouwkundigplan is voldoende ruimte opgenomen voor natuurontwikkeling en waterberging.

Bedrijfscomplexen

De bedrijfscomplexen zullen worden gesloopt of gerenoveerd. De gebouwen dienen mogelijk als schuil en broedplaats voor vogels en vleermuizen.

Bij de bouw dient er rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels en de overwinteringsperiode van vleermuizen. Dit omdat feit dat broedvogels gebruik maken van het groen binnen de projectgebieden. Werkzaamheden van welke aard dan ook mogen niet broedende vogels of overwinterende vleermuizen verstoren. In het natuur-onderzoek is daarom ook onderzoek verricht naar mogelijke overwinterende vleermuis-soorten. Versturende werkzaamheden dienen zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Verhard oppervlak

Omdat hier geen ecologische waarden te verwachten zijn hoeven ook geen compenserende of andere maatregelen getroffen te worden.

Groen

Verwijdering van de bomen leidt tot verlies van foerageer, broed en leefgebied van soorten als de Groene specht, uilensoorten en vleermuizen. Ook vormen de bomen een belangrijke voedselbron en waardplant voor insecten en vlinders. Vanwege de leeftijd en omvang van de bestaande boomrijen zal het jaren duren voordat nieuwe bomen de ecologische waarden van deze bomen kunnen compenseren. Vanwege de grote ecologische waarde voor de aanwezige beschermde diersoorten dient er naar te worden gestreefd de bestaande boomrijen te handhaven.

Ook maakt een roekenkolonie reeds jarenlang gebruik van de bomen bij de entree. In de omgeving zijn voldoende bomen om de roekenkolonie te verplaatsen. Dit kan door de Roeken na het broedseizoen te verjagen door een verjagingmethodiek middels een valkenier en knaleffecten. Hiervoor dient wel een vergunning ex. artikel 53 van de jachtwet voor worden aangevraagd.

De verspreid staande bomen verkeren over het algemeen in slechte staat en hebben een lage levensverwachting. Verwijdering van de verspreid staande bomen heeft dan ook geen ecologisch negatief effect. Ook de bossages hebben weinig ecologische waarden. Bij verwijdering van de bossages dient wel rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

5.7.4. CONCLUSIE

In het natuuronderzoek voor het plangebied 't Gietelinck zijn zowel algemeen beschermde soorten (Grote Kaardbol, Konijn en Gewone pad), overige beschermde soorten (Gulden sleutelbloem, Steenbreekvaren, Tongvaren en Steenmarter alsmede het Bermpje, de Rivierdonderpad en de Kleine modderkruiper), streng beschermde soorten (vleermuizen) als broedvogels (32 soorten), aangetoond.

Hoewel aangenomen wordt dat niet alle beschermde dier- en plantsoorten zijn waargenomen wordt vastgesteld dat het voornamelijk zal gaan om beschermde zoogdier-soorten die vallen onder de vrijstellingsregeling voor ruimtelijke ingrepen. Een nader onderzoek of ontheffing op dit punt wordt dan ook niet noodzakelijk geoordeeld.

De groeiplaats van de Gulden sleutelbloem wordt als niet natuurlijk beschouwd. De Tongvaren is wel van wilde origine. Voor het verwijderen van deze varen is ontheffing gevraagd. Ook de Steenbreekvaren staat net als de Tongvaren in tabel 2 van de Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet. Voor deze soorten geldt een lichte ontheffingstoets. Deze lichte toets houdt in dat bij de ontheffingsaanvraag wordt getoetst of het voortbestaan van de soort niet in gevaar wordt gebracht.

Het voortbestaan van de soorten het Bermpje, de Rivierdonderpad en de Kleine modderkruiper mogen door de werkzaamheden eveneens niet in gevaar worden

gebracht. Voor deze soorten geldt eveneens een ontheffingsplicht op basis van een "lichte toets".

Het natuuronderzoek wijst verder uit dat geen vleermuizenkolonies(kraamkolonie) in het plangebied aanwezig is. In het plangebied is een voormalige watertoren aanwezig. De watertoren bestaat uit drie verdiepingen. De onderste en bovenste verdieping zijn te licht en niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Op de tussenverdieping zijn wel sporen aangetroffen die er op duiden dat deze verdieping regelmatig wordt gebruikt als rust- en foerageerplaats voor de Grootoorvleermuis en mogelijk de Dwergvleermuis. Uit het onderzoek medio 2006 is gebleken dat het gehele terrein in gebruik is door Grootoorvleermuizen die zowel in als om de gebouwen jagen. De Grootoorvleermuizen gebruiken met name de grotere bomen om te jagen. Het merendeel van het aanwezige groen aan de oostzijde van het terrein blijft in tact en zal worden geïntegreerd in het plangebied. Bij de restauratiewerkzaamheden zal goed rekening moeten worden gehouden met deze soort. Het verdwijnen van een verblijfplaats heeft een groot effect op de populatie van de vrij honkvaste Grootoorvleermuis. De Dwergvleermuizen zijn flexibel in hun ecologie. In het natuuronderzoek wordt uitvoerig beschreven hoe moet worden omgegaan met de verblijfplaats van de Grootoorvleermuis.

Geconstateerd wordt verder dat de Oude IJssel dient als leefgebied voor Watervleermuizen. Deze soort is zeer lichtschuw. Om verstoring van deze beschermde soort te voorkomen dient er in de bouwplannen rekening gehouden te worden met het beperken van de verlichting van woningen, tuinen en openbare ruimten. Indien hieraan niet kan worden voldaan zal een ontheffingsaanvraag moeten worden ingediend.

In het plangebied zijn verder een roekenkolonie, een kerkuil en broedvogels aangetroffen. Om verstoring van deze laatste groep te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart- 15 juli) plaats te vinden. Voor de roekenkolonie wordt voorgesteld deze te verplaatsen. Hiervoor moet ontheffing worden aangevraagd. De ontheffing kan worden verkregen indien gewerkt wordt op basis van een door de provincie goedgekeurd regionaal roekenplan. De Kerkuil verblijft in een nestkast. De verblijfplaats van de Kerkuil mag niet worden beïnvloed tenzij de nestkast goed kan worden verplaatst. Op 3 september 2007 is door de Minister van LNV onder voorwaarden ontheffing verleend voor het verplaatsen van de nestkast van de kerkuil.

Voor de roeken hoeft geen ontheffing te worden verleend volgens de minister omdat nesten van roeken buiten het broedseizoen - in de zin van de wet - niet worden aange-merkt als nesten.

Voor de aanvang van de werkzaamheden was het noodzakelijk om voor de Groot-oorvleermuis, de Steenbreekvaren en de Tongvaren ontheffing aan te vragen op basis van artikel 75 van de Flora- en Fauna wet. De aanvraag is ingediend en op 3 september 2007 is door de Minister van LNV de benodigde ontheffing verleend. De ontheffing kan worden verleend als de in het aanvullende onderzoek van december 2006 voor de te onderscheiden soorten genoemde mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

Voor de werkzaamheden aan de oeverzone hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd indien ook hier met de compenserende en mitigerende maatregelen rekening wordt gehouden. De ontheffingen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op grond van vorenstaande moet worden geconcludeerd dat onder de hierboven genoemde voorwaarden de in het plangebied aanwezige natuurwaarden geen belemmering hoeven te vormen voor de planontwikkeling.

5.8. PEIL

In de planregels en op de plankaart worden maximale bebouwingshoogten vermeld. Deze hoogten zijn gerelateerd aan het peil. Voor het peil wordt de definitie aangehouden overeenkomstig de standaard bouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Indien dit niet overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen dient de hoogte van het afgewerkte bouwterrein worden aangehouden.

6. PLANOPZET

6.1. PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

6.1.1. WONINGBOUWPROGRAMMA 'T GIETELINCK

Binnen het plangebied zijn drie deelgebieden te onderscheiden waar woningen kunnen worden gebouwd:

- Noordelijk plandeel;
- Zuidelijk plandeel;
- Cité Industrielle.

De totale woningbouwcapaciteit van dit bestemmingsplan bedraagt circa 327 woningen. In het noordelijk plandeel 43, in het zuidelijk plandeel 94 en in de Cité Industrielle 190. In het bestemmingsplan zijn de woningen in het Noordelijk en Zuidelijk plandeel bestemd als "Wonen" en hebben de aanduiding woningen aaneengebouwd [aeg], vrijstaand [vrij], twee-aaneen [tea] of gestapelde woningen [gs]. Een deel van het Zuidelijk plandeel heeft de bestemming "Woongebied" op het DRU-complex, de Cité Industrielle, is eveneens voorzien in woningbouw. Deze woningen zijn opgenomen in de bestemmingen "Woongebied" en in de bestemming "Gemengd".

In het Noordelijk plandeel worden in totaal circa 43 woningen gebouwd. Per woningtype is de verdeling als volgt:

vrijstaande woningen	17
<u>twee-onder-één kapwoningen</u>	<u>26</u>
Totaal	43

In het Zuidelijk plandeel worden in totaal circa 94 woningen gebouwd. Per woningtype is de verdeling als volgt:

- vrijstaande woningen	20
- twee-onder-één kapwoningen	12
- rijenwoningen	40
<u>- appartementen</u>	<u>22</u>
Totaal	94

In de Cité Industrielle bedraagt het woningbouwprogramma circa 190 woningen.

Per woningtype is de verdeling als volgt:

- rijenwoningen	61
<u>- appartementen</u>	<u>129</u>
Totaal	190

Met de bouw van de woningen wordt op een diversiteit aan doelgroepen gericht. Vooral de vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen in het Noordelijk en Zuidelijk plandeel zijn geschikt voor tweeverdieners en gezinnen met kinderen. De appartementen en rijenwoningen in de Cité Industrielle en in het Zuidelijk plandeel zijn onder andere gericht op starters en ouderen.

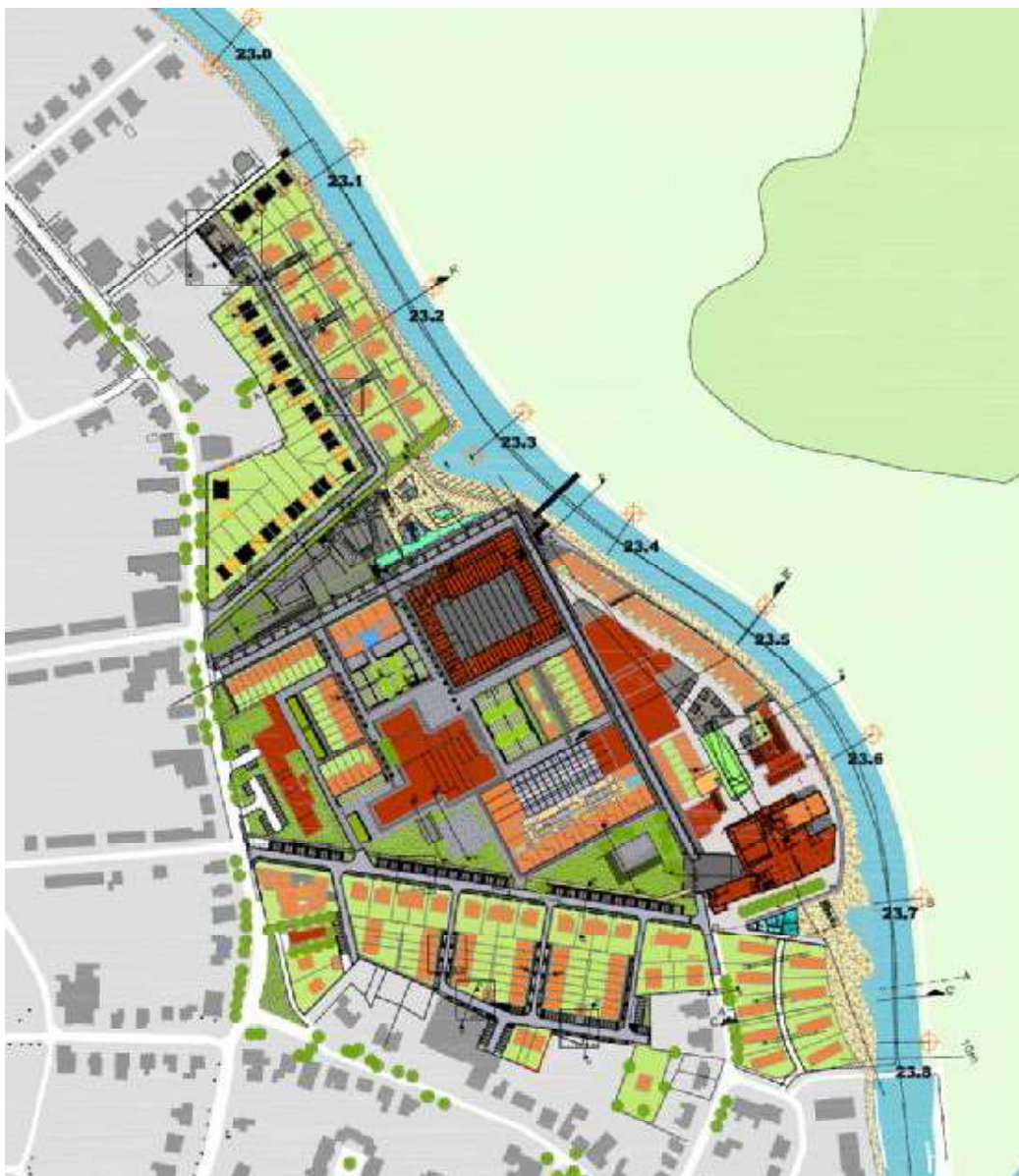
6.1.2. OVERIG PROGRAMMA

De gemeente staat elkaar aanvullende en versterkende functies in het Oude IJsselgebied voor ogen. De invulling van het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningen. “Werken aan huis” wordt mogelijk gemaakt, zolang het kleinschalige en niet hinderlijke bedrijfsactiviteiten betreft.

In de Cité Industrielle is een multifunctionele inrichting voorzien, met woningen, werken (kantoren), recreatieve, horeca en cultuurvoorzieningen. Het bewaarde industriële erfgoed wordt hiervoor deels aangewend.

6.2. RUIMTELIJKE OPZET VAN HET PLAN IN HOOFDLIJNEN

In deze paragraaf wordt de toekomstige ruimtelijke inrichting van het plangebied in hoofdlijnen beschreven.



afb. stedenbouwkundig plan

Een belangrijk uitgangspunt voor de herstructurering van het bedrijfsterrein is het creëren van contrast tussen de massa van de monumentale bedrijfsbebouwing en de Oude IJssel en het landschap. Het noordelijk en het zuidelijk plandeel dienen aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Daarnaast is de nieuwe inrichting gericht op het ontwikkelen van een Ecologische Verbindingszone langs de Oude IJssel.

De stedenbouwkundige hoofdstructuur is opgebouwd uit drie hoofdelementen: de groene ruimte, de bebouwingsvlakken van de woongebieden en de Cité Industrielle. Belangrijkste hoofdelement van het plan is de Cité Industrielle in het middengebied van 't Gietelinck. De groene ruimte van de noordelijke groene scheg en de groenzone rondom het DRU-complex, het cordon sanité, bepalen samen met de EVZ Oude IJssel en de kleinere zuidelijke scheg de groenstructuur van 't Gietelinck. Ten noorden en zuiden hiervan zijn de bebouwingsvlakken van de woongebieden gesitueerd. Binnen de woongebieden wordt in hoofdzaak woningbouw gerealiseerd. De Cité Industrielle is een gemengd gebied waarin naast ruimte voor woningbouw ook ruimte bestaat voor andere functies. Gedacht kan worden aan cultuurhistorische, recreatieve en ecologische functies in combinatie met sociaal-culturele, maatschappelijke activiteiten. De elementen worden als volgt benoemd:

Woongebied:

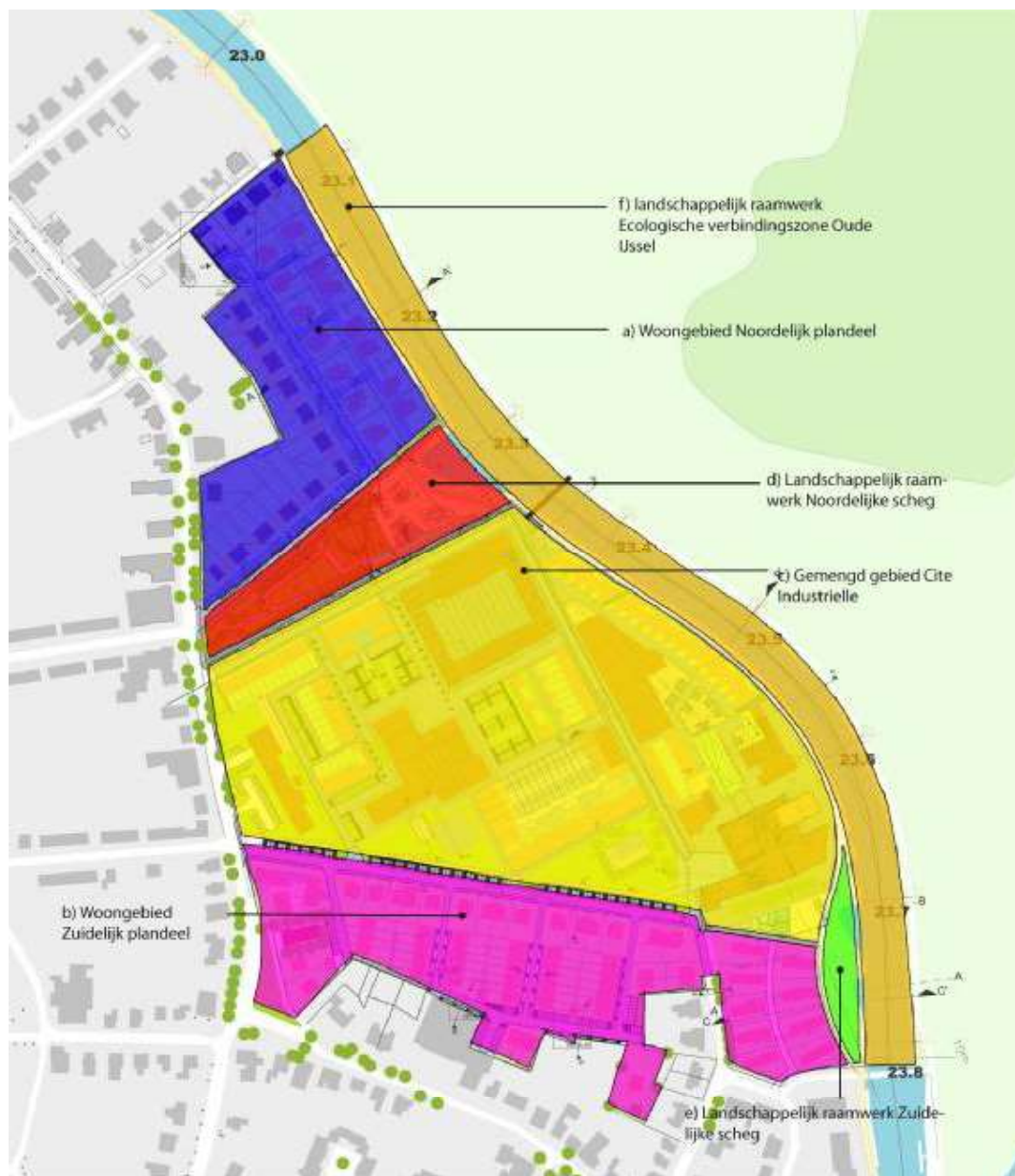
- a** Noordelijk plandeel
- b** Zuidelijk plandeel

Gemengd gebied:

- c** Cité Industrielle

Landschappelijk raamwerk:

- d** Noordelijke scheg
- e** Zuidelijke scheg
- f** Ecologische verbindingszone Oude IJssel



afb. ruimtelijke opzet 't Gietelinc

6.3. HET LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Tussen de Frank Daamenstraat en de Oude IJssel worden twee groene ruimten (scheggen) gecreëerd. De meest noordelijke scheg, ten noorden van het DRU-complex, loopt vanaf de Oude IJssel tot aan de Frank Daamenstraat. Hier wordt een geleidelijke overgang gecreëerd tussen de gebouwde omgeving en het landschap. Tevens wordt het

hoogteverschil tussen de Frank Daamenstraat en de Oude IJssel zichtbaar gemaakt. De zuidelijke scheg ligt op de plek van de huidige parkeerplaats tussen Hutteweg en Oude IJssel en heeft een meer besloten karakter.

De oever van de Oude IJssel, krijgt een natuurvriendelijke inrichting met natuurlijke beplanting, geen verhardingen en een geleidelijke oplopende oeverwal met een breedte van minimaal 5 meter voor de ecologische verbindingszone. Ook ten behoeve van afscherming van de ecologische verbindingszone ten opzichte van de overige functies in het plangebied wordt daarnaast een duidelijke scheiding aangelegd in de vorm van een keermuur die het aanwezige hoogteverschil overbrugt. Ter plaatse van de noordelijke scheg en de zuidelijke scheg is sprake van een meer geleidelijke overgang van het hoogteverschil.

De scheggen spelen samen met de oever van de Oude IJssel een belangrijke rol als stedelijk groen en bieden tevens ruimte voor de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone. Het model Winde (zie paragraaf 3.4.7.) dient daarin als uitgangspunt. Over de uiteindelijke inrichting is overeenstemming bereikt met het Waterschap Rijn en IJssel. De scheggen en de oevers van de Oude IJssel zijn bestemd als "Natuur". Hier kan specifieke natuurontwikkeling ten behoeve van de ecologische verbindingszone plaats kan vinden, aansluitend aan de Oude IJssel. Het meest westelijke deel van de noordelijke scheg is bestemd als "Groen".

6.3.1. NOORDELIJKE SCHEG

De noordelijke scheg ligt ten noorden van het DRU-complex. Deze scheg verbindt de Oude IJssel met de Frank Daamenstraat. Het contrast tussen de bebouwing en de scheg komt tot uitdrukking in de realisatie van kademuren aan weerszijden die de scheg begrenzen. De scheg loopt vanaf de Frank Daamenstraat trapsgewijs af naar de rivier. Achtereenvolgens bestaat ruimte voor kort gras – ruigte – rietmoeras en water. Daarmee wordt de dynamiek van de rivier zichtbaar en ervaarbaar. Afhankelijk van het waterniveau zal de scheg droger of natter zijn. Bomen op de hoger gelegen delen in de richting van de Frank Daamenstraat accentueren het verloop van het hoogteverschil.

6.3.2. ZUIDELIJKE SCHEG

De zuidelijke scheg bestaat thans uit een parkeerplaats tussen de Hutteweg en de Oude IJssel. Door een deel van de parkeerplaats af te graven wordt een geschikt paaigebied voor vissen in de vorm van moeras en ondiep water aansluitend aan de Oude IJssel ontwikkeld. Een deel van de huidige oever en opgaande beplanting blijft gespaard.

6.3.3. DE OUDE IJSSEL EN HAAR OEVERS

De oostelijke oever van de Oude IJssel maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan, maar is wel van belang voor herinrichting van de Oude IJssel ter hoogte van 't Gietelink. Vanwege de stedelijke druk in dit deel van de ecologische verbindingszone is een versterking van de corridor op de oostelijke oever gewenst. Langs de gehele oostelijke oever wordt een rietoever gerealiseerd. Tevens dient ruimte te worden geboden aan een stapsteen als onderdeel van het inrichtingsmodel Winde. Potentie en ruimte voor de aanleg van een stapsteen zijn aanwezig bij de beekmonding op de rechteroever ter hoogte van Huis Uft. Door maaiveldverlaging kan hier moeras worden ontwikkeld.

In de Structuurschets de Hutten is aangegeven dat passages en ankerpunten Uft sterker moet hechten aan de Oude IJssel en het aanliggend landelijk gebied. Door de aanleg van een voet-/fietsbrug over het water ter hoogte van 't Gietelink wordt de bereikbaarheid verbeterd. Hiervoor is een aanduiding "brug" op de plankaart binnen de bestemming "Water" opgenomen. Een verdere recreatieve ontwikkeling van de landbouwgronden en uiteindelijk de ontwikkeling tot natuurgebied ofwel 'wilde tuin' is over langere termijn mogelijk. Een eerste aanzet vormt de brug en de meer natuurlijke inrichting van de oevers van de rivier.

Bij een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan van de oostelijke oever van de Oude IJssel dienen deze aspecten te worden verwerkt.

6.4. WOONGEBIEDEN

De woongebieden kunnen ingedeeld worden in een plandeel ten noorden van het DRU-complex en een plandeel ten zuiden van dit complex. Beide woongebieden krijgen een

eigen karakteristiek (zie paragraaf 6.4.1. en 6.4.2.). In de Cité Industrielle is eveneens een deel van de woningbouw van 't Gietelinck voorzien (zie 6.4.3.).

Voor de invulling van de woongebieden geldt een aantal algemene uitgangspunten:

- er wordt gestreefd naar hoogwaardige woningbouw met een representatieve uitstraling;
- er wordt een diversiteit aan woningtypen gecreëerd;
- de woongebieden krijgen een eigen identiteit;
- de woningen krijgen een dorps karakter;
- de bouwhoogte wordt bepaald door de onderlinge relatie van de bebouwing, bezonning, licht, lucht en ruimte;
- de woongebieden krijgen een duurzaam karakter. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke duurzaamheids aspecten worden nagestreefd;
- in de woongebieden kan "werken aan huis" onder voorwaarden worden toegestaan, indien dit kleinschalige en niet-hinderlijke bedrijfsactiviteiten betreft en een gedeelte van de woning;

6.4.1. NOORDELIJK PLANDEEL

Dit woongebied wordt vormgegeven als een traditionele woonbuurt, die aansluit op de aangrenzende zogenaamde Kretzerverkaveling en hiervan een afronding vormt. Het woongebied kent een L-vorm: een L-vormige woonstraat, de Molenbeek, tussen de Frank Daamenstraat en de Thorbeckestraat vormt de ruimtelijke drager van het noordelijk plandeel. De straat vormt tevens de begrenzing tussen het woongebied en de noordelijke scheg. Er is sprake van een projectmatige ontwikkeling, waarbij de vrijstaande woningen overheersend aan de oostzijde van de woonstraat en de twee-onder-één kapwoningen aan de westzijde van de straat zijn gesitueerd. Ter hoogte van de Thorbeckestraat eindigt de straat op een pleintje met enkele bomen en parkeerplaatsen. De Molenbeek krijgt geen directe verbinding voor autoverkeer met de Thorbeckestraat. Er wordt een fysieke afsluiting aangebracht om het doorgaande autoverkeer van de Molenbeek naar de Thorbeckestraat onmogelijk te maken.

De vrijstaande woningen zijn geprojecteerd in twee rijen parallel aan de Oude IJssel. De woningen worden in rechte rooilijnen gerealiseerd. De woningen zijn daarbij zodanig op de kavels gesitueerd, dat ook vanuit de woningen direct aan de woonstraat de Oude

IJssel zichtbaar is. De privé-achtertuinen van de woningen grenzen aan de rietoeverzone van de rivier. De Oude IJssel is hier niet openbaar toegankelijk.

Aan de noordzijde langs de Thorbeckestraat is de bouw van vier twee-onder-één kapwoningen voorzien in aansluiting op de bestaande verkaveling van deze straat. Als afronding is aan de Oude IJssel naast de genoemde twee-onder-één kapwoningen één vrijstaande woning toegelaten. De woningen aan de Thorbeckestraat zijn vanaf deze straat te bereiken.

De woningen die direct aan de woonstraat de Molenbeek zijn gesitueerd, worden vanaf deze weg ontsloten. De aan de Oude IJssel gesitueerde woningen zijn middels een drietal haaks op de woonstraat gelegen woonpaden te bereiken.

De twee-onder-één kapwoningen bevinden zich in hoofdzaak aan de west- en noordzijde van de interne woonstraat. De woningen ten noorden van de woonstraat kijken uit op de groene scheg. Op de hoeken waar de woonstraat aansluit op de Frank Daamenstraat en waar de woonstraat haaks afbuigt naar het noorden, zijn ter markering vrijstaande woningen geprojecteerd. Aan de Frank Daamenstraat is een twee-onder-één kapwoning gesitueerd, die aansluit op de aanwezige lintbebouwing.

De woningen hebben de bestemming "Wonen", waarbij de vrijstaande woningen de aanduiding vrijstaande woningen [vrij] hebben en de twee-onder-één kapwoningen de aanduiding twee-aaneen [tae]. Binnen het bestemmingsvlak zijn bebouwingsvlakken gesitueerd waarbinnen de hoofdbebouwing gebouwd dient te worden. Op de plankaart zijn de toegestane (bouw- en goot)hoogten van de bebouwing aangegeven. Op de bijbehorende erven is de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Aan de voorzijde van de woningen, grenzend aan de weg, en aan de zijde van de Oude IJssel geldt de bestemming "Tuin". Hier mogen in beginsel geen gebouwen worden opgericht.

De woonstraat is bestemd als "Verkeer en verblijf". Ter hoogte van de aanduiding bergbezinkbassing "-bbb-" is de aanleg van een bergbezinkbassin voorzien.

6.4.2. ZUIDELIJK PLANDEEL

Het woongebied ligt ten zuiden van een nieuwe woonstraat, de Huttenlaan. Deze scheidt het plandeel van de Cité Industrielle. Mede door de lineaire Huttenlaan wordt het contrast met de Cité Industrielle versterkt. Haaks op de Huttenlaan zijn korte woonstraten

geprojecteerd. Het Zuidelijk plandeel rondt de bestaande bebouwing langs de Ir. Sassenstraat op harmonieuze wijze af.

Het zuidelijk plandeel kent een variatie in diverse woningtypen. Aan de Huttenlaan zijn in een rechte rooilijn de vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen gesitueerd. Aan de korte woonstraten zijn met name de rijenwoningen voorzien. Aan de zijde van de Oude IJssel zijn enkele bijzondere vrijstaande woningen geprojecteerd. Aan de entree bij de Frank Daamenstraat accentueert het appartementengebouw Casa Vita de toegang tot het woongebied. Hier bevindt zich ook een bestaand dienstverlenend bedrijf, dat in beginsel binnen het plangebied blijft gehandhaafd.

De woningen in het zuidelijk plandeel zijn overwegend bestemd als “Wonen” met de aanduiding vrijstaande woningen [vrij], twee-onder-één kapwoningen met de aanduiding [tae], woningen aaneengebouwd met de aanduiding [aeg] en gestapelde woningen aangeduid met [gs].. Binnen de bouwvlakken mogen de hoofdgebouwen worden opgericht, waarbij voldaan dient te worden aan de op de kaart aangegeven maximale goot- en nokhoogte. Op de bijbehorende erven kunnen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Aan de zijde van de weg hebben de gronden de bestemming “Tuin” waarbinnen de oprichting van gebouwen in beginsel niet mogelijk is. De woningen aan de Oude IJssel en Cité Industrielle zijn bestemd als “Woongebied”. De Huttenlaan en de interne woonstraten zijn bestemd als “Verkeer”.

6.4.3. CITÉ INDUSTRIELLE



De Cité Industrielle omvat het DRU-complex en de daarbinnen gesitueerde monumentale industriële bebouwing. Het gebied krijgt een invulling met woningen, kantoren, culturele voorzieningen, parkeren, openbaar erf en groen. De monumentale industriële bebouwing blijft behouden en krijgt een nieuwe invulling. Ter plekke van de

voormalige SSP-hal zullen het gebouw van de koepeloven aan de oostzijde en de kop van het gebouw aan de westzijde worden gehandhaafd. De dakconstructie van het tussenliggende deel danwel de daar aanwezige spanten en gordingen worden eveneens gehandhaafd.

Op maaiveldniveau wordt de bebouwing geheel geschikt gemaakt voor een deel van het auto parkeren voor toekomstige bewoners en gebruikers. Middels een aanduiding "uitsluitend openbaar parkeren" wordt verzekerd dat binnen de bestemming "Gemengd" toegelaten functies als horeca, kantoren, maatschappelijk doeleinden en wonen niet zijn toegelaten. Ter plaatse mag aansluitend aan de bebouwing een deel van de spanten en gordingen opnieuw worden bedekt om zo voor de parkeerplaats gedeeltelijk een overkapping te realiseren. De bibliotheek en het sociaal en cultureel centrum die nu in het centrum van Ulf zijn gevestigd, worden in het portierscomplex binnen de Cité Industrielle gevestigd. Ook het Nederlands IJzermuseum krijgt een nieuwe plek. Een deel van de industriële bebouwing wordt getransformeerd tot appartementen en kantoren. Tussen de industriële bebouwing ontstaat ruimte voor de bouw van enkele grondgebonden rijenwoningen, onder andere parallel aan de Oude IJssel. De openbare ruimte krijgt een erf inrichting met enkele grotere groene plekken..

De bestaande bebouwing heeft grotendeels de bestemming "Gemengd". Op de gronden met de aanduiding "-1-" zijn horeca, kantoren, maatschappelijke doeleinden en woningen mogelijk. Op de gronden met de aanduiding "-2-" zijn kantoren, maatschappelijke doeleinden en woningen mogelijk. Op de gronden met de aanduiding "-3-" zijn alleen kantoren en woningen mogelijk en met de aanduiding "-4-" zijn alleen voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, horeca en maatschappelijk doeleinden toegelaten. woningen De nieuwe woningen zijn bestemd als "Woongebied", hierin wordt meer ruimte geboden aan de mogelijke woningtypen en het gebruik van de gronden. Zo is in de bestemming al dan niet ondergronds parkeren mogelijk.

Rondom de Cité Industrielle is op de plankaart een scheidingslijn opgenomen met daarbinnen een aanduiding "monumentencomplex". Voor het gebied geldt dat gestreefd wordt naar het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde. Tevens zijn de afzonderlijke monumentale objecten aangeduid als "monument" Voor de monumentale bebouwing zijn geen maximale goot- en nokhoogte aangegeven: uitgangspunt is de bestaande situatie. Voor de nieuw toe te voegen bebouwing wordt de maximale hoogte op de plankaart aangegeven. Waar woningen zijn toegestaan is per

bestemmingsvlak het maximale aantal woningen op de plankaart aangegeven. De openbare ruimte is ter plaatse van het erf bestemd als “Verkeer” de grotere groene plekken hebben de bestemming “Groen”.

6.5. VERKEER EN PARKEREN

6.5.1. AUTOVERKEER

De belangrijkste externe ontsluitingsweg van het plangebied is de Frank Daamenstraat. Deze straat maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Vanaf de Frank Daamenstraat en Hutteweg is het Zuidelijk plandeel toegankelijk. Het Noordelijk plandeel is met de Molenbeek aangesloten op de Frank Daamenstraat. Dit plandeel is niet via de Thorbeckestraat ontsloten voor het gemotoriseerd verkeer. Gezien de verkeersfunctie van de Frank Daamenstraat worden de woningen niet rechtstreeks vanaf deze straat ontsloten, uitgezonderd twee woningen in het Noordelijk plandeel. De groene scheggen worden geheel vrijgehouden van autoverkeer.

Binnen het plangebied is sprake van korte auto-ontsluitingen. Tussen het Noordelijk plandeel en de Cité Industrielle is geen rechtstreeks autoverkeer mogelijk. De belangrijkste interne ontsluitingsweg van het Zuidelijk plandeel, de Huttenlaan, biedt tevens toegang tot de Cité Industrielle.

De straten binnen het woongebied kunnen vanuit het concept Duurzaam Veilig gecategoriseerd worden als erftoegangsstraten, de straten zijn in hoofdzaak bedoeld voor het langzaam verkeer. 't Gietelinc wordt ingericht als een 30 km/uur-gebied.

6.5.2. LANGZAAM VERKEER

Het gehele plangebied wordt optimaal toegankelijk gemaakt voor het langzaam verkeer. De Dr. Ariënsstraat / Frank Daamenstraat maakt onderdeel uit van het primair fietsnetwerk. De wegen binnen 't Gietelinc vormen gezamenlijke routes voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.

Er worden langzaamverkeersroutes over de Oude IJssel mogelijk gemaakt ter hoogte van de Cité Industrielle – Noordelijke scheg en ter hoogte van het geplande cultuurcluster (portierscomplex). Hiermee worden oost-west verbindingen gecreëerd

tussen de Cité Industriële en de bestaande langzaam verkeersroute aan de overzijde van de Oude IJssel.

6.5.3. PARKEREN

Op basis van het stedenbouwkundig plan en het daarin vervatte programma is de toekomstige parkeersituatie in 't Gietelinc bekeken. De parkeernormen zijn gebaseerd op een studie van Goudappel Coffeng d.d. 3 mei 2005 naar parkeren in het gebied. Op basis van deze studie is op 24 juli 2006 een geactualiseerd overzicht van de parkeerbalans vervaardigd. Op basis van deze parkeerbalans is aanvullend onderzoek uitgevoerd hetgeen heeft geresulteerd in de rapportage van 27 november 2007. Op basis van dit aanvullende onderzoek is een nieuwe overzichtstekening vervaardigd waarin alle parkeerplaatsen nog eens in beeld zijn gebracht. Op 27 juni 2008 is de parkeerbalans opnieuw beschouwd. De hier genoemde documenten zijn allen als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

Noordelijk plandeel

Dit plandeel wordt beschouwd als een separate eenheid voor wat betreft het parkeren. Uitgangspunt is een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, waarbij één parkeerplaats op eigen terrein kan worden gerealiseerd. In totaal worden 43 woningen in het Noordelijk plandeel gerealiseerd, zodat 74 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op eigen erf wordt voorzien in 43 parkeerplaatsen waardoor in het openbaar gebied nog 31 parkeerplaatsen nodig zijn. In het plan is in het openbaar gebied van het Noordelijk plandeel voorzien in 38 parkeerplaatsen. Een deel van deze parkeerplaatsen is op het pleintje grenzend aan de Thorbeckestraat gesitueerd, overige parkeerplaatsen zijn in de vorm van langsparkeren langs de gehele woonstraat voorzien. Parkeerproblemen zijn in dit deelgebied niet te verwachten.

Zuidelijk plandeel

In het zuidelijke plandeel wordt voor de appartementen en de rijenwoningen een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor de vrijstaande en twee-onder-één kap woningen 1,7 parkeerplaats per woning en voor het dienstverlenende bedrijf 2 per 100 m² bruto vloer oppervlak (BVO). Op basis van deze normen zijn voor de 94 hier gelegen woningen en de 200 m² BVO bedrijfsoppervlak 157 parkeerplaatsen benodigd.

Bij het woongebouw Casa Vita aan de kop van de Huttenlaan wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein en tevens worden bij de vrijstaande en twee-onder-één kap woningen 1 parkeerplaats per woning op eigen erf gerealiseerd. Dit leidt tot 61 parkeerplaatsen op eigen erf of in een parkeervoorziening. In het openbaar gebied zijn zodoende nog 96 parkeerplaatsen benodigd. Inclusief de parkeervakken in het westelijk deel van de Huttenlaan voorziet het zuidelijk plandeel in 100 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Er worden geen parkeerproblemen voorzien in het zuidelijk plandeel.

Cité Industriële

De bebouwing in het Cité Industriële krijgt nog een nadere uitwerking. Gezien de multifunctionele invulling van het gebied, wordt deels ingezet op dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor woningen en voorzieningen. Uitgangspunt is dat langs de noordelijke ontsluitingsweg haaksparkeren langs de scheg mogelijk wordt gemaakt. De Huttenlaan voorziet in overloop als het parkeerterrein ter plaatse van de SSP-hal vol is. Deze parkeerplaatsen dienen zowel om in de parkeerbehoefte te voorzien van de woningen in het Zuidelijk plandeel als voor de Cité Industriële. Binnen de Cité Industriële vindt parkeren geconcentreerd op een aantal locaties plaats. Daarnaast zal met name ter plaatse van de bestemming "Woongebied" binnen het bouwvlak voor een substantieel deel worden voorzien in de parkeerbehoefte voor het betreffende gebouw. Daarmee ontstaat een goede verdeling van de parkeerplaatsen over de Cité Industriële, zodat de afstand tussen auto en woningen en andere functies beperkt kan blijven.

Uitgangspunt is een parkeernorm voor de woningen van 1,4 of 1,7 parkeerplaats/woning. Tevens is rekening gehouden met de normen voor sociaal culturele voorzieningen in dit plandeel. Bij de ontwikkeling van het definitief stedenbouwkundig plan is door bureau Goudappel Coffeng de parkeerbehoefte, capaciteit en allocatie op hoofdlijnen onderzocht. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd. Op basis van de laatste inzichten van juni 2008 zijn in het gebied op basis van de normen 541 parkeerplaatsen benodigd. In het gebied is in 428 parkeerplaatsen voorzien. Vorenstaande is een aanscherping van de bevindingen van 27 november 2006 (zie ook tabel woning en parkeerberekening in de bijlage). Het onderzoek van 27 november 2007 is nader aangevuld met een overzichtstekening waarop alle openbare parkeerplaatsen tot op dat moment zijn weergegeven.

Zonder rekening te houden met dubbelgebruik is er sprake van een tekort aan parkeerplaatsen in het Cité Industrielle. In de aanvullende rapportage van 27 november 2007 en 27 juni 2008 is rekening gehouden met dubbelgebruik en is de piekbelasting in beeld gebracht. Op basis van deze notities is vastgesteld dat met een uitbreiding van het aantal openbare parkeerplaatsen tussen de 25 en 30, in voldoende mate in de benodigde parkeerplaatsen kan worden voorzien. In de in de bijlagen opgenomen overzichtstekening wordt duidelijk waar 30 extra parkeerplaatsen in het plangebied kunnen worden gevonden. Het totale overzicht wordt weergegeven in het stedenbouwkundige plan ten behoeve van het Handboek openbare buitenruimte voor 't Gietelink.

6.5.4. OPENBAAR VERVOER

De ontsluiting van het plangebied met het openbaar vervoer is beperkt. Binnen Gendringen wordt een aantal streekbuslijnen gevoerd. De bussen volgen vanuit Doetinchem het traject over de Dr. Ariënsstraat - Frank Daamenstraat in de richting van Gendringen en visa versa. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich een bushalte. Naast het reguliere openbaar vervoer kan gebruik gemaakt worden van De Regiotaxi. Dit is een collectief vraagafhankelijk vervoerssysteem.

6.5.5. VERKEERSVEILIGHEID

Er wordt gestreefd naar een terughoudende positie voor de auto in 't Gietelink en veel aandacht voor het langzaam verkeer. Hiertoe worden minimale wegprofielen aangelegd en doorgaande autoroutes worden zoveel mogelijk vermeden. Beoogd wordt hiermee een veilige verkeerssituatie te bereiken.

7. JURIDISCHE OPZET

7.1. ALGEMEEN

Het bestemmingsplan "'t Gietelink" bevat een plankaart en de planregels, voor zover die planregels in verband met de bestemming nodig zijn. In deze paragraaf wordt na een korte uitleg over de aard van het bestemmingsplan ingegaan op de betekenis van de kaart en de systematiek van de planregels. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

7.2. HOOFDOPZET

Het bestemmingsplan is opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan in de zin van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten op de SVBP 2008 en het Handboek Digitale bestemmingsplannen van de gemeente Oude IJsselstreek". In genoemde documenten zijn facultatieve en bindende standaarden opgenomen ten aanzien van de techniek en structuur van digitale bestemmingsplannen. Het doel is daarmee eenduidigheid te creëren in de plankaart, planregels en toelichting en een digitale uitwisseling mogelijk te maken.

Het betreft hier een landelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling is gericht op het op een vergelijkbare manier inrichten van digitale bestemmingsplannen en het mogelijk maken van het digitaal raadplegen van bestemmingsplannen. De wettelijke verplichting hiertoe gaat in op 1 juli 2009.

Planregels

De planregels omvatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels over de toelaatbaarheid van bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Voor het noordelijk en zuidelijk plandeel is overheersend gekozen voor een algemene regeling van de woonfunctie in de bestemming Wonen. De bebouwing in de Cité Industriële is voornamelijk bestemd als Gemengd en Woongebied. Daarnaast voorziet

het bestemmingsplan in een regeling voor het groen, het water, de wegen, de dienstverlening en maatschappelijke functies.

In de navolgende subparagrafen wordt de systematiek van de planregels toegelicht en is een artikelsgewijze uitleg opgenomen, waarin de artikelen nader worden toegelicht.

Plankaart

Voor het tekenen van de plankaart heeft een GBKN kaart als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de kaart bestemmingen aangegeven.

Toelichting

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de voorliggende toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Tevens geeft het de uitkomsten van het overleg (ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (oud)) weer. De overlegreacties zullen in een separate notitie worden samengevat en beantwoord.

7.3. PLANREGELS ALGEMEEN

De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige of op te richten bouwwerken. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Deze artikelen zijn van belang voor een goede interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels die direct verband houden met de op de plankaart voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn artikelen opgenomen met regels welke van toepassing zijn op de bestemmingen van het vorige hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de artikelen opgenomen omtrent overgangsregels en strafbaarheid van overtredingen, alsmede de slotbepaling.

Na een globale verklaring van de inhoud zullen de diverse artikelen afzonderlijk worden toegelicht.

7.4. ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR

7.4.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Geeft een verklaring van de belangrijkste begrippen die in de planregels worden gebruikt.

Artikel 2 Wijze van meten

Geeft aan op welke wijze bepaalde maten moeten worden berekend.

7.4.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

De artikelen binnen dit hoofdstuk zijn als volgt opgebouwd:

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt aangegeven welke functies zijn toegelaten binnen de op de plankaart opgenomen bestemmingsvlakken.

Bouwregels

In de regels is vastgelegd waar gebouwd mag worden, de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte, regelingen omtrent de erfbouw en erafscheidingen en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximum goothoogte en bouwhoogte zijn, voor zover noodzakelijk, op de plankaart aangegeven.

Gebruiksregels

In de, waar benodigd voor een bestemming, opgenomen gebruiksregels is aangegeven, welk gebruik van de gronden in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Ontheffingen

Om de flexibiliteit te vergroten zijn zonodig vrijstellingsregels opgenomen. Burgemeester en wethouders mogen vrijstelling verlenen, onder voorwaarden, van de bouwregels c.q. gebruiksregels.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, onder voorwaarden, bevoegd wijzigingen toe te staan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In de bestemmingsregels zijn de bestemmingen Dienstverlening (artikel 3), Gemengd (artikel 4), Gemengd - nader uit te werken (artikel 5), Groen (artikel 6), Horeca (artikel 7), Maatschappelijk (artikel 8), Natuur (artikel 9), Tuin (artikel 10), Verkeer (artikel 11), Water (artikel 12), Wonen (artikel 13) en Woongebied (artikel 14) behandeld.

De bestemmingsregels zijn reeds uitgebreid aan de orde gekomen in hoofdstuk 6 Planopzet, waarnaar wordt verwezen.

7.4.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 15 Antidubbelregel

In het artikel is bepaald dat grond die reeds in aanmerking is gekomen voor het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

Dit artikel betreft de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening betreffende stedenbouwkundige onderwerpen, uitgezonderd een aantal onderwerpen.

Artikel 17 Bijzondere bouwregels

In het artikel zijn regels opgenomen waaraan voldaan dient te worden bij de realisatie van geluidsgevoelige objecten nabij wegen.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

Het artikel geeft, naast het algemene verbod de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming, nog enige specifieke verbodsregels.

Daarnaast moeten burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, indien strikte toepassing van de gebruiksregels zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik. Het opnemen van deze ontheffing (ook wel toverformule genoemd) is een eis uit de jurisprudentie. Er dient een procedure te worden doorlopen, zoals opgenomen in artikel 21 van de planregels.

Artikel 19 Algemene ontheffingsvoegdheid

De algemene ontheffingen, gebaseerd op artikel 3.6, lid 1, onder c, Wro hebben ten doel enige flexibiliteit in de planregels aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering en bouwgrenzen plaatsvinden. Ontheffingen kunnen slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

Indien burgemeester en wethouders het voornemen hebben een algemene ontheffing te verlenen, dient een procedure te worden doorlopen zoals opgenomen in artikel 21 van de planregels.

Artikel 20 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.6, lid 1, onder c, Wro zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen. De gevallen waarvoor dit mogelijk is, zijn in het onderhavige artikel beschreven, bijvoorbeeld een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen.

Indien burgemeester en wethouders hiertoe het voornemen hebben, dient een procedure te worden doorlopen zoals opgenomen in artikel 21 van de planregels.

Artikel 21 Algemene procedureregels

In het artikel is bepaald dat voor zover in de overige artikelen is verwezen naar dit artikel, de procedure zoals geregeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

7.4.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**Artikel 22 Overgangsregels**

De overgangsregels hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd (kunnen) worden. Tevens zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het gebruik en uitzonderingen op het overangsrecht.

Artikel 23 Slotregel

Dit betreft het zogenaamde "citeerartikel". Het geeft aan onder welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

7.5. HANDHAVING

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 het college op d.d. 8 februari 2005. In de nota zijn onder meer de volgende gemeentebrede uitgangspunten voor handhaving gegeven:

- Nieuwe regelgeving dient handhaafbaar te worden geformuleerd;
- De handhavingstaak dient actief plaats te vinden. Handhavingsinspanningen worden in een programma vastgelegd op basis van prioriteiten;
- De handhaving door de gemeente dient via een vastgestelde sanctiestrategie plaats te vinden;
- De uitvoering van de handhaving wordt uniform en gestandaardiseerd vastgesteld in handhavingsprotocollen;
- Gedogen van overtredingen mag alleen plaatsvinden in uitzonderingsgevallen;
- Bij de integrale handhaving van de regels wordt er gestreefd naar een meersporenbeleid;
- 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 't Gietelinc is nagegaan of de planregels te handhaven zijn. Hieruit zijn geen bijzonderheden voort gekomen.

8. HAALBAARHEID

8.1. OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO (OUD)

In het kader van het vooroverleg ex. Artikel 10 BRO (oud) is het voorontwerpbestemmingsplan om commentaar toegezonden aan de volgende personen en instanties.

1. De Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland
2. VROM- Inspectie Oost/ Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)
3. Waterschap Rijn & IJssel
4. Gasunie N.V.
5. Waterbedrijf Vitens
6. KPN
7. Nuon Distributiebedrijf N.V.
8. Woon Advies Commissie Oude IJsselstreek.

De genoemden onder 4 en 6 hebben niet inhoudelijk op de planregeling gereageerd. De instanties die vermeld staan onder de nummers 1, 2, 3, 5 en 8 hebben wel op de inhoud van het plan gereageerd.

De genoemde onder 7 heeft tot op heden niet gereageerd, zodat mag worden aangenomen dat ook zij met het plan kan instemmen.

VROM-INSPECTIE OOST

- **Reactie:**

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) stelt dat het plan is toegestuurd voor een overlegreactie terwijl de RACM nog volop in overleg was met de gemeente over de herbestemming (inclusief inrichting en aanpassingen) van de monumentale gebouwen in het plandeel "Cité Industriële". De RACM stelt dat er in het kader van het genoemde overleg ook een stedenbouwkundig plan is opgesteld voor het monumentencomplex. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt geen melding gemaakt van dit stedenbouwkundige plan van juli 2006. De Rijksdienst

stemt dan ook niet in met de voor de monumentale gebouwen te onderscheiden op de plankaart genoemde aantallen woningen (anders dan nul).

Antwoord

Het is de gemeente niet bekend dat er meerdere stedenbouwkundige plannen in omloop zijn. In de plantoelichting is het meest recente stedenbouwkundige plan opgenomen. In de toelichting is het stedenbouwkundige plan afgebeeld op pagina 47 en is het plan beschreven in paragraaf 6.4.3.

Naar het oordeel van de gemeente is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een ontwikkelingsplan. Om te komen tot een goede invulling van het gebied en ruimte te laten voor beperkte wijziging van inzichten voldoet de voorgestelde planregeling aan de geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast biedt het plan wel voldoende rechtszekerheid. Zo is er duidelijkheid over het maximaal toegelaten aantallen woningen en de verdeling daarvan over het plangebied en is er duidelijkheid over de toelaatbaarheid van andere functies. Verder stellen wij vast dat voor de aanwezige monumentale gebouwen, de bouwvergunningen slechts na instemming van de Rijksdienst kunnen worden verleend. Een verder gewenste detaillering kan dan ook langs deze weg worden afgedwongen.

Naar aanleiding van deze opmerking van de RACM is opnieuw contact gezocht met de Rijksdienst. De Rijksdienst heeft in een aanvullende artikel 10 reactie te kennen gegeven dat er ten aanzien van het voorliggende stedenbouwkundige plan geen bezwaren meer zijn. Vorenstaande vindt mede zijn oorzaak in de wijze waarop door de gemeente en ontwikkelende partijen is kenbaar gemaakt dat zal worden omgegaan met de andere door de rijksdienst gemaakte opmerkingen. Zo hebben ontwikkelende partijen kenbaar gemaakt dat maximalisatie van het aantal woningen geen uitgangspunt is in de planvorming. Dit gecombineerd met het feit dat er voor de realisatie ook nog een monumentenvergunningsprocedure ex artikel 11 van de Monumentenwet doorlopen zal moeten worden is er vanuit de RACM geen reden om vast te houden aan dit punt.

Op basis van dit overleg heeft de rijksdienst onder nader te noemen voorwaarden met betrekking tot de aantallen te realiseren woningen en hoogtematen alsnog ingestemd met het plan.

- Reactie:

De RACM heeft grote bezwaren geuit tegen de wijze van bestemmen van het onderdeel koepeloven/badkuipengieterij. Opname van dit gebouw als twee afzonderlijke bouwvlakken met de bestemming GD2 met daartussen een aanduiding “spanten en gordingen toegelaten” (boven de verkeersbestemming VB) is naar oordeel van de Rijksdienst niet in overeenstemming met het feit dat hier sprake is van één groot monumentaal gebouw. In relatie tot dit monumentale gebouw ontbreekt voor het naastgelegen bestemmingsvlak naar het oordeel van de Rijksdienst de maximale goot- en bouwhoogte. De bestemming Wg (Woondoeleinden gestapeld) moet naar mening van de Rijksdienst WG (Woongebied) zijn.

Antwoord

Binnen de bestemming WG zijn paden en wegen toegelaten. Binnen de bestemming Wg is dit niet het geval. Nu het een bestaande gebouw zal worden herbouwd en het valt binnen de begrenzing “Monumentencomplex” en bovendien als monument is aangeduid, is de wens ter plaatse geen wegen toe te laten één van de redenen waarom is gekozen voor de bestemming Wonen gestapeld. De bestemming Wg is daarom ook gehandhaafd.

In voorschrift 10.2.2. sub i is verder geregeld dat “met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken die op de kaart zijn aangeduid als “monumentencomplex” geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan, de bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend”. Uit vorenstaande mag blijken dat ondanks dat er te zijner tijd sprake zal zijn van sloop van het genoemde gebouw (badkuipengieterij), de bestaande maatvoering zal moeten worden aangehouden. De Rijksdienst bepaalt of en zo ja tegen welke voorwaarden het gebouw kan worden gesloopt. De planregeling biedt naar onze mening dan ook voldoende waarborgen dat de bestaande maatvoering wordt gehandhaafd.

Naar aanleiding van de eerste reactie van de rijksdienst heeft in het kader van het artikel 10-overleg nader overleg plaats gevonden. Op basis van dit overleg is de

rijksdienst tot de conclusie gekomen dat in de planregeling op andere wijze voldoende zekerheid is gegeven over de realisatie van passende bouwhoogtes in geval van een calamiteit.

Met betrekking tot de wens in de plankaart tot uitdrukking te laten komen dat ook bij de badkuipengieterij sprake is van één groot monumentaal gebouw wordt opgemerkt dat is ingestemd met gedeeltelijke afbraak en herbouw. Omdat het gebied onder de spanten- en gordingen van de voormalige industriehal voornamelijk een verkeers- en verblijfsfunctie krijgt was dit ook tot uitdrukking gebracht in de planregeling. Het bestemmen als Gemengd zou er toe leiden dat er ter plaatse alle doeleinden behorende bij deze bestemming zijn toegelaten terwijl feitelijk alleen parkeren en handhaving van spanten- en gordingen is toegelaten. De huidige regeling deed recht aan de monumentale waarden en de feitelijke toekomstige situatie. Verder wordt met het oog op de parkeerbalans het ook wenselijk geoordeeld onder de spanten en gordingen expliciet een Verkeers- en Verblijfsfunctie toe te laten.

De rijksdienst heeft in het verlengde artikel 10-overleg vastgehouden aan haar standpunt dat het niet zo kan zijn dat een rijksmonument bij voorbaat (gedeeltelijk) wordt wegbestemd zonder dat hiervoor de monumentenvergunningsprocedure is doorlopen. Het bestemmingsplan zal wat haar betreft op dit punt dan ook moeten worden aangepast. Concreet betekent dit dat het gehele gebouw (dus niet alleen de koppen) positief bestemd moeten worden op de plankaart. De aanduiding rijksmonument geldt dan uiteraard ook voor het hele gebouw, ook voor dat deel wat een parkeerfunctie is toegedacht. Indien het bestemmingsplan op dit punt aangepast wordt bestaan er vanuit de RACM geen bezwaren tegen de toepassing van artikel 19.

Op grond van het gestelde in de vorige alinea is het bestemmingsplan overeenkomstig de wensen van de RACM aangepast. Op de plankaart is expliciet tot uiting gebracht dat de koepeloven/badkuipengieterij moet worden beschouwd als één monumentaal gebouw. Ter plaatse is verder een aanduiding parkeren opgenomen om te kunnen voorzien in het voor het plangebied aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. De bijbehorende planregels zijn overeenkomstig aangepast

- Reactie:

De Rijksdienst constateert verder dat de toegelaten hoogten op alle monumentale onderdelen ontbreekt.

Antwoord

Korthedshalve wordt hier verwezen naar het antwoord op het vorige punt. Wij wijzen hier naast voorschrift 12.2.2. sub j (Wonen) ook op artikel 13.2.2. sub g (Woongebied) en artikel 4.2.2. sub d (Gemengd). Daarnaast wordt deze bepaling ondersteund door het opnemen in de bestemmingsomschrijving van het doel om op de plankaart ter plaatse van de aanduiding “monument” respectievelijk “monumentencomplex” behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarde te waarborgen.

- Reactie:

De Rijksdienst geeft aan dat er sprake is van een complex met een stedenbouwkundig plan waarin monumentale en andere samenstellende delen in hun onderlinge relaties van belang zijn. Het bestemmingsplan zou naar het oordeel van de Rijksdienst dan ook moeten voorzien in ruimtelijke randvoorwaarden voor de onverhoopte situatie dat een monument door een calamiteit verloren gaat en voor die plek over vervangende nieuwbouw wordt gedacht.

Antwoord

De zorg van de Rijksdienst is dat bij het verloren gaan van het monument er onvoldoende grip is op de verschijningsvorm van de nieuwbouw. Wij verwijzen hier dan ook opnieuw naar de regels waarin voor “monumenten” is bepaald dat de bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd. Wij vinden deze regeling voldoende om de samenhang in het monumentencomplex te waarborgen. De verdere detaillering van de verschijningsvorm zal naar ons oordeel in de procedure rond de bouwvergunning vorm moeten krijgen. De gemeente zal bij de vergunningverlening voor de vervangende nieuwbouw van het door een calamiteit verdwenen gebouw zeker de monumentencommissie betrekken. Hierbij kan dan ook worden afgewogen of na het verloren gaan van het monument wenselijk is een gebouw op te richten dat een “kopie” is van het bestaande of dat het monument eigenlijk als voorgoed verloren moet worden beschouwd.

WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL

- Reactie:

Het Waterschap is van mening dat het bieden van ruimte voor de ontwikkeling van de Ecologische Verbindings Zone (EVZ) langs de Oude IJssel een wezenlijk onderdeel vormt van dit plan. De zone langs de IJssel kent een Groenbestemming met de nadere aanduiding natuur. Het Waterschap geeft er de voorkeur aan voor een aparte bestemming Natuur ter plaatse van de EVZ. Het Waterschap verwijst in dit verband naar een tekstvoorstel dat – op basis van het bestuurlijk overleg op basis van het uitvoeringsconvenant EVZ Oude IJssel -door het Waterschap zal worden aangereikt om de ontwikkeling van Ecologische verbindingzones op uniforme wijze in bestemmingsplannen te borgen.

Antwoord:

Binnen de Groenbestemming is extensief recreatief medegebruik toegelaten. In het gebied zijn van oudsher ook verharde paden aanwezig. De bestemming Groen doet in dat opzicht recht aan de toegelaten functies. Voor het overige wordt binnen de bestemming Groen de ontwikkeling van natuurwaarden nadrukkelijk gestimuleerd. Een bestemming Natuur is - nu er een tekstvoorstel komt - zeker toepasbaar. Het bestemmingsplan zal dan ook zodanig worden aangepast dat de bestemming Groen ter plaatse van de EVZ en de stapstenen in de scheggen zal wordt omgezet in de bestemming Natuur. Verharding en speelvoorzieningen zullen hierbinnen worden uitgesloten. In een latere fase zal worden beoordeeld of het genoemde tekstvoorstel van het Waterschap kan worden overgenomen.

Reactie

Het Waterschap stelt verder vast dat de werkgroep EVZ Oude IJssel in 2001 in een programma van eisen heeft aangegeven hoe een functionele ecologische verbindingzone eruit kan zien. In het programma van eisen wordt uitgegaan van een plas-draszone voor natte natuur (riet) met een minimale breedte van tenminste 5 meter en aansluitend een overgangszone van 5 meter. Het Waterschap stelt vast dat ter plaatse van de woningen in het noordelijke plandeel in de overgangszone keerwanden zijn geplaatst. Voor de uitwisseling van de flora en fauna dient ter plaatse van de scheggen te worden voorzien in een ruimere en natuurlijke overgang. Op basis van het

genoemde programma van eisen is er naar het oordeel van het waterschap in het plan te weinig ruimte voor de natte EVZ. Compenserende maatregelen zijn niet aangegeven aldus het Waterschap.

Antwoord

Tussen het Waterschap, gemeente en initiatiefnemers is mede op basis van de handreiking gesproken over de inrichting van de oevers. Op basis van dit overleg is naar het oordeel van de gemeente afgesproken dat volstaan kon worden met de aanleg van een oeverstrook met plas-drasbermen voor de natte natuur van minimaal 5 meter breed. Van de breedte van de overgangszone (ook 5 meter) kon naar het oordeel van de gemeente bij knelpunten worden afgeweken. Dit uitgangspunt is meegenomen in de planvorming. Compenserende maatregelen in de scheggen zijn daarbij wel degelijk meegenomen. De huidige ruime uitvoering van de scheggen vormen daarbij mede de gevraagde compensatie. Vanwege de reactie van het Waterschap is ook met het Waterschap een verlengd artikel 10-overleg opgestart. Op basis van dit overleg is er nog een keer gekeken naar de inrichting van de EVZ. In het noordelijke gedeelte is de ligging van de keerwand aangepast. Verder is de inrichting van de meest zuidelijke scheg aangepast. Ter waarborging van een goed functionerend EVZ zijn verder (ook ter hoogte van de scheggen) profielen gegenereerd. De profielen zijn door het Waterschap in tweede instantie beoordeeld en akkoord bevonden. Het Waterschap heeft inmiddels - ook richting de provincie - haar akkoord gegeven op de voorgestelde inrichting van de EVZ op basis van de gegenereerde profielen. De voorgestane inrichting waarborgt een goed functionerende EVZ.

Reactie

Het Waterschap heeft voorts een groot aantal tekstuele opmerkingen bij de toelichting en planregels. Deze opmerkingen betreffen naast enkele redactionele en technische punten voornamelijk de beschrijving van breedte van de aan te houden zone voor natuurontwikkeling en het toevoegen van de bestemming natuur.

Antwoord

Genoemde redactionele en technische punten zullen worden aangepast. Zo is goede nota genomen van het geadviseerde bouwpeil van +13,90 NAP. Binnen de

bestemming groen zullen verder infiltratievoorzieningen worden toegelaten. Met betrekking tot de andere opmerkingen kan worden verwezen naar de hierboven gegeven antwoorden.

Reactie

Het Waterschap besluit met de opmerking dat zij de conclusies dat uit haar waarnemingen is gebleken dat zich wel beschermde vissoorten in het plangebied bevinden.

Antwoord

De bevindingen van het Waterschap zijn voorgelegd aan de opstellers van het ecologische onderzoek. De opstellers van het onderzoek bevestigen dat rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van het biermpje, de kleine modderkruiper en de rivierdonderpad. De toelichting en het onderzoeksrapport zijn hierop aangepast. Met inachtneming van de aanbeveling voor de genoemde soorten vormt de aanwezigheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

PROVINCIALE DIENSTEN

- Reacties

De provinciale diensten voegen zich ten aanzien van de monumentale en cultuurhistorische waarden nadrukkelijk naar de reactie van de RACM. De provincie voegt hier aan toe dat zij graag ziet dat zoveel mogelijk (meer dan vier) spanten worden behouden.

Antwoord

Voor dit onderdeel wordt kortheidshalve verwezen naar het antwoord op de reactie van de RACM, waaruit blijkt dat het aangepaste ontwerpbestemmingsplan inmiddels voldoet aan de eisen van de rijksdienst. De provincie is inmiddels gevraagd of zij dezelfde mening is toegedaan als de RACM en gevraagd het plan voor dit onderdeel alsnog vrij te geven voor de toepassing van artikel 19 lid 2 van de wet op de ruimtelijke ordening.

- Reacties

De diensten constateren dat voor de berekening van de luchtkwaliteit gebruik is gemaakt van een verouderd berekeningsmodel. De diensten adviseren een berekening met het meest recente model voor de berekening van luchtkwaliteit uit te voeren.

Antwoord

De gemeente heeft op basis van het advies met behulp van het meest actuele model een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek laten uitvoeren. Ook op basis van dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is aan het bestemmingsplan toegevoegd en de paragraaf in de toelichting over luchtkwaliteit is hierop aangepast.

- Reacties

Met betrekking tot de onderdelen ecologie en water richt de reactie van de provinciale diensten zich in de eerste plaats op de breedte en inrichting van de strook natuur langs de EHS-verbindingszone Oude IJssel, alsmede op het ontbreken van een bestemming "Natuur" in het voorontwerp-bestemmingsplan. Het Waterschap heeft op dit onderdeel uitvoerig gereageerd.

Antwoord

Voor dit onderdeel wordt korthedshalve verwezen naar het antwoord op de reactie van het Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap is thans van oordeel dat er voor zowel het noordelijke, het zuidelijke als het middengedeelte een goed functionerende ecologische verbindingszone van voldoende afmetingen wordt gerealiseerd.

- Reacties

Met betrekking tot het uitgevoerde ecologische onderzoek zijn de diensten van mening dat er op basis van onvolledige inventarisaties en daarop gebaseerde aannames vrij stellige uitspraken worden gedaan. De diensten adviseren om de ontbrekende informatie alsnog toe te voegen.

De provinciale diensten geven aan dat voor het verplaatsen van de roekenkolonie ontheffing kan worden verleend. De diensten adviseren navraag te doen bij betreffende

rijksinstantie in hoeverre er mogelijkheden zijn voor het verkrijgen van de benodigde ontheffing.

Antwoord

Op basis van de provinciale reactie is aan het ecologische adviesbureau gevraagd om met in achtneming van het gestelde in de provinciale reactie het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen ecologische rapport aan te vullen. In december 2006 is de aanvullende rapportage verschenen. Op basis van deze rapportage blijkt dat - als de in het rapport voorgestelde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd - de ecologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is aan het bestemmingsplan toegevoegd en de paragraaf in de toelichting over de flora- en fauna is hierop aangepast. Inmiddels zijn tevens de benodigde ontheffingen in het kader van de Flora- en Faunawet verleend.

WATERBEDRIJF VITENS

- Reacties

Binnen de planbegrenzing bevinden zich drinkwaterleidingen. Verzocht wordt om de stroken openbare grond waarin leidingen zijn gelegen, ofwel dienen te worden aangelegd, te allen tijde vrij te houden van gesloten verhardingen en/of funderingen, alsmede boom- en heesterbeplantingen, opstallen en obstakels. Een en ander zoals overeengekomen in de Algemene Voorwaarden UNOG. Indien bij nadere uitwerking blijkt dat hoofdleiding verlegd of bemanteld moeten worden zullen de kosten daarvan op de gebruikelijke wijze worden doorberekend.

Antwoord

Bij de voorbereiding en uitvoering van het bestemmingsplan kan met vorenstaande rekening worden gehouden.

De Woon Advies Commissie Oude IJsselstreek

Het voorontwerp bestemmingplan is ook toegestuurd aan de Woon Advies Commissie Oude IJsselstreek. De Woon Advies Commissie heeft van de geboden gelegenheid om te reageren gebruik gemaakt. De Woon Advies Commissie heeft allereerst haar waardering uitgesproken voor het plan. Daarnaast is aandacht gevraagd voor de inrichting van de openbare ruimte en straatprofielen en zijn hieromtrent suggesties

gedaan voor onder andere de veiligheid van kinderen en ouderen. In het plan worden kleinschalige voorzieningen gemist (supermarkt, basisschool, kinderopvang). Hierover wordt opgemerkt dat het plan wel mogelijkheden biedt voor voorzieningen als huisarts, apotheek, cultuur en wijk- en buurtcentra maar niet voor detailhandel. Detailhandel wordt - mede in verband met de levensvatbaarheid van de overige winkels in Uft en de parkeerdruk die dit oplevert - in dit plan nadrukkelijk niet toegelaten. Binnen het bestek van het bestemmingsplan worden de opmerkingen voor het overige voor kennisgeving aangenomen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen de opmerkingen uiteraard wel worden meegewogen.

8.2. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

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