

gemeente oude ijsselstreek

bestemmingsplan

Praestingsveld 2008

locatie

Vechtstraat/Berkelstraat

gemeente oude ijsselstreek

bestemmingsplan
Praestingsveld 2008

locatie
Vechtstraat/Berkelstraat

19-270a
20 juli 2009

amer /ruimtelijke ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
1.4	Opzet bestemmingsplan	2
2.	BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
3.	BELEIDSKADER	5
3.1	Nota Ruimte (2004)	5
3.2	Streekplan Gelderland 2005	5
3.3	Welstandsnota Oude IJsselstreek (2006)	5
4.	PLANOLOGISCHE EN MILIEURANDVOORWAARDEN	7
4.1	Archeologie	7
4.2	Bedrijven	7
4.3	Bodem	7
4.4	Ecologie	8
4.5	Externe veiligheid	9
4.6	Geluid	9
4.7	Lucht	10
4.8	Water	10
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	15
5.1	Algemene juridische opzet	15
5.2	Wonen	15
5.3	Overgangsrechtelijke regels	15
6.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	17
6.1	Economische uitvoerbaarheid	17
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer Morssinkhof Bouwontwikkeling b.v. is voornemens om de (woon)boerderij met bijbehorende schuur tussen de Vechtstraat en de Berkelstraat (Vechtstraat 10) te Ulft te slopen en te vervangen door twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-kapwoningen.

Om de gewenste woningbouw mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van het dorp Ulft in de gemeente Oude IJsselstreek. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de Berkelstraat. Aan de west- en oostkant grenst het plangebied aan bestaande woonbebouwing. Onderstaande afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied in het dorp Ulft en het plangebied zelf.



Ligging plangebied in Ulft



Luchtfoto plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Praestingsveld 2008. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek d.d. 26 juni 2008 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland d.d. 7 oktober 2008 (zaaknummer 2008-012394). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Wonen" met de aanduiding "vrijstaand".

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor het bouwen van twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-kapwoningen. Herziening van het geldende bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Om een helder beeld te krijgen van het plangebied dat centraal staat in dit bestemmingsplan, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. Hier wordt gekeken naar de huidige situatie van het gebied. Daarna wordt de toekomstige situatie van het plangebied besproken. De voorgenomen ontwikkeling van de zes woningen wordt nader toegelicht.

Hoofdstuk 3 gaat kort in op nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de voorgenomen ontwikkeling.

De planologische en milieutechnische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied worden in hoofdstuk 4 behandeld.

Daarna volgt in hoofdstuk 5 de juridische planopzet voor het bestemmingsplan. Hier wordt inhoudelijk kort ingegaan op de verschillende bestemmingen in het plangebied. Tevens wordt de motivatie voor de overige bepalingen, horende bij de bestemmingen, weergegeven.

In hoofdstuk 6 wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Binnengekomen zienswijzen en reacties naar aanleiding van het vooroverleg worden in dit hoofdstuk behandeld.

2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

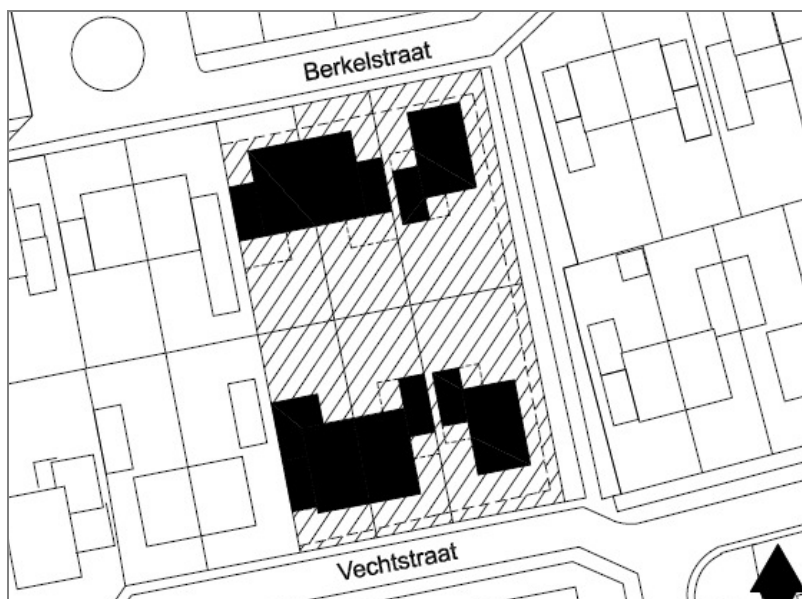
Het projectgebied, gelegen aan de Vechtstraat 10, ligt binnen de bebouwde kom van de kern Ulft, aan de zuidwestkant van het dorp, in de wijk Praestingsveld. Praestingsveld is planmatig ontworpen en gebouwd in de jaren '80. Langs de hoofdstraten van de wijk, de Maasstraat en de Lekstraat zijn woonclusters gesitueerd die de wijk opdelen in overzichtelijke buurtjes. Er zijn voornamelijk geschakelde woningen te vinden, maar ook andere typen komen voor. De wijk Praestingsveld wordt van de doorgaande weg die langs de wijk loopt, de Oude IJsselweg, afgescheiden door een geluidswal.

Er is in Ulft weinig bewaard gebleven van de historische kern. Wel is er nog een aantal oude wegen met karakteristieke bebouwing aanwezig, die vanuit de kern naar het buitengebied gaan. De boerderij in het plangebied getuigt van een agrarisch verleden van het plangebied en de omgeving. Bij de planmatige uitbreiding van Ulft in de jaren '80 is deze boerderij gehandhaafd en opgenomen in de woonbebouwing.

Het huidige perceel aan de Vechtstraat 10 heeft een oppervlakte van circa 1.400 m². Op het perceel is een oude boerderij met een schuur en enkele bijgebouwen aanwezig. De boerderij is thans in gebruik als woning. Een deel van het perceel wordt gebruikt als sier- en moestuin.

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing, de boerderij met schuur en bijgebouwen, wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Op het noordelijke deel van het perceel, aan de Berkelstraat, worden drie woningen gerealiseerd: één vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen, allen met garage. Op het zuidelijke deel van het perceel, aan de Vechtstraat, komen ook drie woningen, eveneens één vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen, allen met garage. Onderstaande afbeelding toont de toekomstige situatie.



Toekomstige situatie

3. BELEIDSKADER

3.1 Nota Ruimte (2004)

In de op 23 april 2004 door de Ministerraad vastgestelde Nota Ruimte staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Deze Nota Ruimte gaat in op vraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin 'ontwikkelingsplanologie', de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS), een 'basiskwaliteit' en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen. In de nota benadrukt het Rijk, net als in voorgaande nota's opnieuw het belang van sterke steden en een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden en stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het beleid. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk aan de rand van en aansluitend bij bestaand bebouwd gebied te geschieden. Het realiseren van kleinschalige woningbouwlocaties binnen het bestaand stedelijk gebied door middel van verdichting in bestaande kleine kernen, mits passend bij de cultuurhistorische identiteit van het dorp, voldoet aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid voor woningbouw in kleine kernen in het landelijk gebied.

De geplande ontwikkeling in deze ruimtelijke onderbouwing sluit aan bij het beleid uit de Nota Ruimte.

3.2 Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 stelden Provinciale Staten van Gelderland het Streekplan vast. Dit is het eerste streekplan in Nederland dat is gebaseerd op de Nota Ruimte van het Rijk. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- 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, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

3.3 Welstandsnota Oude IJsselstreek (2006)

Voor het projectgebied is de Welstandsnota Oude IJsselstreek uit 2006 van toepassing. Het projectgebied valt binnen het deelgebied "woonerven". De waarde van deze wijken schuilt voornamelijk in de opzet. De kleine schaal van de bebouwing, de variatie en het groen zijn aantrekkelijk. De aandacht voor veilig lopen en spelen van wijken uit deze periode is een belangrijke kwaliteit. Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de kleinschalige stedenbouwkundige opzet en de informele sfeer die uitgaat van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de situering en schakeling van

bouwmassa's, op de gevarieerde inrichting van de openbare ruimte en op de ingetogen detaillering van de bebouwing. Het groene karakter van de tuinen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en, indien mogelijk versterkt.

Het plangebied valt onder het welstandsniveau 3. Dit houdt in dat het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria. De gemeente kan besluiten in bepaalde gebieden bouwplannen alleen op hoofdlijnen te laten toetsen door de welstandsc commissie en de verantwoordelijkheid voor kleinschalige invullingen en detailleringen hoofdzakelijk bij bewoners en eigenaren te leggen. Een stimuleringsbeleid kan dan gevoerd worden om burgers aan te sporen mee te bouwen aan de ruimtelijke kwaliteit van hun woonomgeving. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort.

Conclusie

Het voorgenomen plan sluit aan bij de aspecten uit het Rijksbeleid en het provinciale beleid voor de vernieuwing van stedelijk gebied. Bij de realisatie van het plan zullen de welstandseisen zoals deze gelden in het plangebied in acht worden genomen.

4. PLANOLOGISCHE EN MILIEURANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologie

Om de geplande sloop- en nieuwbouw in het plangebied te kunnen realiseren zullen graafwerkzaamheden plaats moeten vinden. Deze graafwerkzaamheden kunnen een aantasting vormen van eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden. Om de eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen en te bewaren dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

In opdracht van Morssinkhof Bouwontwikkeling bv heeft Synthegra bv in juli 2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied.¹ Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een karterend veldonderzoek door middel van boringen.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied volgens de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) een middelhoge trefkans heeft voor archeologische resten. In de noordelijke helft van het plangebied is de bodem echter tot 70-100 cm onder het maaiveld verstoord. De middelhoge archeologische verwachting voor de perioden Mesolithicum tot en met Nieuwe Tijd kan daarom worden bijgesteld naar laag. In de zuidelijke helft van het plangebied zijn intacte poldervaaggronden aangetroffen in rivierafzettingen van de Oude IJssel. De archeologische verwachting voor de perioden Mesolithicum tot en met Nieuwe Tijd blijft hier middelhoog. Tijdens het veldonderzoek zijn echter in geen van de boringen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat er een archeologische vindplaats binnen het plangebied aanwezig is, wordt daarom klein geacht. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Bedrijven

In de directe omgeving van het perceel zijn geen bedrijven aanwezig die milieutechnisch van invloed zijn op de inrichting.

4.3 Bodem

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Door Verhoeve Milieu bv is in juli 2007 een gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in het plangebied.² Het doel van het gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit en de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem in het plangebied.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is zintuiglijk waargenomen dat plaatselijk in de grond bij bijmengingen met puin en sporen roest voorkomen.

Er zijn verder geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Ook is visueel zowel op het maaiveld als in de boringen/gaten geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het zintuiglijk schone bovengrondmengmonster licht verhoogde gehalten zink en PAK (10) totaal zijn gemeten. In het mengmonster van de grond onder de puin/asfaltverharding is een licht verhoogd gehalte PAK (10) totaal aan-

¹ Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen, Vechtstraat 10 te Ulft. Synthegra bv Doetinchem, 31-7-2007, projectnummer P 0502209.

² Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Vechtstraat 10 te Ulft, Verhoeve Milieu bv Hummelo, 22-8-2007, projectnummer 157111.

getoond. In de puinhoudende monsters zijn matig verhoogde gehalten PAK (10) totaal gemeten. Het ondergrond mengmonster bevat een licht verhoogd gehalte PAK (10) totaal. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie zink aangetoond.

Uit bovenstaand onderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreiniging. Naast de gemeten licht verhoogde gehalten metalen en PAK (10) totaal zijn op twee plaatsen op het achterterrein matig verhoogde gehalten PAK (10) totaal in de grond gemeten. Nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging is noodzakelijk.

Asfaltonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek is in het plangebied door Verhoeve Milieu bv een asfaltonderzoek uitgevoerd.³ Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van de eventuele teerhoudendheid van het asfalt. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het asfalt teerhoudend is en niet in aanmerking komt voor hergebruik.

Nader bodemonderzoek

Tijdens het verkennende bodem- en asbest onderzoek is een matige verontreiniging met PAK (10) totaal geconstateerd. Naar aanleiding hiervan is in september 2007 door Verhoeve Milieu bv een nader bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied.⁴ Het doel van dit onderzoek is het zodanig vaststellen van de omvang en ernst van de verontreiniging. Uit de resultaten van dit onderzoek komt naar voren dat de sterk verhoogde gehalten PAK (10) totaal veroorzaakt worden door bijmengen met asfalt. Uit het uitgevoerde asfaltonderzoek blijkt ook dat de asfaltverharding teerhoudend is. De asfaltresten, en hiermee de PAK (10) totaal verontreiniging, zijn aanwezig in de directe omgeving van het asfaltpad en komen heterogeen voor. Tijdens het nader onderzoek zijn de bijmengingen met asfalt waargenomen tot maximaal 0,6 m-mv. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is met PAK (10) totaal.

Vóór de werkzaamheden in de grond ter plaatse van de verontreiniging, ten behoeve van de nieuwbouw, gaan plaatsvinden zal de aangetroffen verontreinigingen gesaneerd dienen te worden. Hiervoor dient een Besluit Uniforme Saneringen (BUS) melding verricht te worden.

4.4 Ecologie

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is geregeld dat bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren het verplicht is om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

Het projectgebied bevindt zich niet binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. In het projectgebied of in de directe nabijheid bevinden zich geen gebieden die vallen

³ Briefrapportage asfaltonderzoek Vechtstraat 10 te Ulft, Verhoeve Milieu bv, 10 september 2007, kenmerk: Advies/VMO/MTE/MTE/157130.

⁴ Nader bodemonderzoek, Vechtstraat 10 te Ulft, Verhoeve Milieu bv. 19 september 2007, kenmerk MTE/ADV/VMO/156130.

onder de Natuurbeschermingswet of zijn aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in september 2007 door Stichting Staring Advies een natuuronderzoek in de vorm van een quickscan uitgevoerd in het plangebied.⁵ Het doel van een quickscan is om snel te inventariseren of door de geplande werkzaamheden schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en hoe deze schade beperkt of gecompenseerd kan worden.

Er zijn tijdens de quickscan geen zoogdieren en beschermde plantensoorten in het plangebied waargenomen. Rond het plangebied zijn enkele vogelsoorten aangetroffen en zijn verschillende soorten mogelijk tijdens het broedseizoen langs de randen van het gebied aanwezig. Om verstoring te voorkomen dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) te worden uitgevoerd.

De te slopen panden lijken verblijfsplaatsen te kunnen bieden aan vleermuissoorten en steenmarters. Om vast te stellen of er verblijfplaatsen van vleermuissoorten en steenmarters aanwezig zijn in de panden moet een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden.

Een aanvullend onderzoek naar mogelijke zomer- en winterverblijfplaatsen van vleermuizen zal in de daarvoor geschikte perioden worden uitgevoerd. Het onderzoek naar zomerverblijfplaatsen kan worden uitgevoerd in de periode maart t/m juli. In de wintermaanden kan in het pand onderzoek worden uitgevoerd naar winterverblijfplaatsen van vleermuizen. Zodra de resultaten van deze onderzoeken bekend zijn, zullen zij worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze resultaten zullen bekend en opgenomen zijn voordat onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.5 Externe veiligheid

In de directe omgeving van het perceel zijn geen bedrijven gevestigd, die op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI 2004) een potentiële belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgestelde bestemmingswijziging.

4.6 Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen.

In de wet worden woningen als 'geluidsgevoelige gebouwen' bepaald en zijn *'andere geluidsgevoelige gebouwen'*:

- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan bedoeld onder 2; een gymnastieklokaal maakt voor de toepassing van de wet geen deel uit van een onderwijsgebouw.

Het plangebied ligt in een 30-km zone. De doorgaande weg langs het plangebied, de Oude IJsselweg, ligt buiten de bebouwde kom. Hier geldt een maximale snelheid van 80 km/u. Ter afscherming van het verkeerslawaaï is langs deze weg een geluidswal aangelegd waardoor het woonklimaat in de wijk (plangebied) niet aangetast wordt.

⁵ Quickscan natuurtoets Vechtstraat in Ulft. Een inventarisatie van beschermde flora en fauna, Stichting Staring Advies, Zelhem, september 2007, projectnummer 867.

Door de geluidswal wordt het verkeerslawaaï van de Oude IJsselweg zodanig tegen gehouden dat de grenswaarden hier niet worden overschreden. Op basis hiervan kan gesteld worden dat nader akoestisch onderzoek niet nodig is.

4.7 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Dit is feitelijk een wijziging van titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze titel van de Wet milieubeheer geeft de wijze waarop de luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden. Bijlage 2 van de Wet milieubeheer bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland. De grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer geven kwaliteitsniveaus aan voor de buitenlucht. Daarbij zijn alle locaties van belang, met uitzondering van de arbeidsplaats die is uitgezonderd op grond van de Arbeidsomstandighedenwet (artikel 5.6, tweede lid).

In de Wet Luchtkwaliteit is vastgelegd dat normen ten aanzien van de luchtkwaliteit niet overschreden mogen worden. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hieronder valt bijvoorbeeld te denken aan de realisatie van nieuwe woonwijken tot 500 woningen.

De geplande ontwikkelingen, het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van zes woningen realiseert geen noemenswaardige extra verkeersbewegingen in en om het plangebied. In de huidige situatie is er geen sprake van overschrijding van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er is ten aanzien van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dan ook geen knelpunt voor de bestemming. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit in het plangebied is dan ook niet noodzakelijk.

De grenswaarden zijn in de Wet milieubeheer niet gewijzigd ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Zodoende vormt de luchtkwaliteit ook onder het huidige wettelijke regime geen knelpunt voor het realiseren van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

4.8 Water

Beschrijving watersysteem plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het grondgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Het plangebied ligt aaneengesloten zonder onderbrekingen van watergangen. Het dichtstbijzijnde open water bevindt zich in de vorm van vijvers langs de Lekstraat en de Maasstraat. Deze vijvers zijn met elkaar verbonden en behoren tot de Rieze-graaf (watergang van Waterschap Rijn en IJssel, code OIJ12.000). Deze vijvers lopen door tot het zuidoostelijke deel van de woonwijk. Het plangebied ligt in het overgangsgedebied van de hoger gelegen zandgronden bij Uift naar het lager gelegen stroomgebied van de Oude IJssel. De (hydro)geologische gegevens zijn in de volgende tabel samengevat.

Pakket	Diepte (m-mv)	Parameters	Doorlatendheid
Deklaag	0,0 - 4,0	Matig fijn zand	
1 ^e watervoerendpakket	4,0 - 44	(Matig) grof zand	KD = 3.000 m ² /dag
Hydrologische slecht doorlatende basis	44	Fijne slibhoudende zanden	

Schematische voorstelling (hydro)geologische situatie

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie komt geen water voor in het plangebied. In het plangebied zal een toename van 13 m² aan verharding worden gerealiseerd. In de onderstaande tabel staat weergegeven op welke wijze deze verharding gerealiseerd wordt. Deze verharding is van niet noemenswaardige invloed op de waterhuishouding in het gebied, en zal daarom niet worden gecompenseerd in de vorm van water. Hemelwater zal worden afgewaterd door middel van infiltratie.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Functie:	woonboerderij met schuur en tuin	6 woningen
Oppervlakte kavel	1.400 m ²	1.400 m ²
Indeling		
Bebouwing	256 m ²	484 m ²
Verharding	395 m ²	180 m ²
Groen/tuin	749 m ²	736 m ²
Totaal verharding	651 m ²	664 m ²
Toename verharding		13 m²

Verhardingen in het plangebied

Relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Aan de hand van de 'Handreiking Watertoets' is het aspect water in onderhavige ruimtelijke onderbouwing meegenomen. In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor de onderbouwing relevant zijn.

Thema	Toelichting	relevant
Veiligheid (Waarborgen Veiligheidsniveau)	1. In het plangebied liggen primaire of secundaire waterkeringen. 2. In het plangebied bevinden zich regionale waterbergingsgebieden.	Nee
Wateroverlast (Reduceren van wateroverlast. Vergroten veerkracht van watersysteem)	1. In het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes of normeringsgebieden. 2. Er is sprake van toename verhard oppervlak	Nee
Riolering → Afvalwaterketen (Vasthouden-bergen-afvoeren)	1. Wijze van hemelwater afvoer verandert. 2. Er zijn kansen voor afkoppelen.	Ja
Watervoorziening (Handhaven oppervlaktewaterpeil binnen gewenste of vastgestelde marges)	Watervoorziening (kwantitatief) voor andere functies, met name natte natuur/ verdrogingsgebieden in en/of nabij het plangebied, speelt een rol.	Nee

Bodemdaling (Het tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie-geschiktheid)	In het plangebied bevinden zich zettingsgevoelige gebieden.	Nee
Volksgezondheid (Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Reduceren verdrinkingsrisico's)	1. In of nabij het plangebied bevinden zich of komen functies die milieuhygiënische risico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water). 2. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten. 3. Nabij oppervlaktewater bevinden zich of komen functies die verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (met name voor kinderen: spelen, tuinen aan water).	Nee
Grondwateroverlast (Het voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast)	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel.	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit (Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur)	In (de omgeving van) het plangebied is oppervlaktewater aanwezig.	Ja
Grondwaterkwaliteit (Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur)	1. Binnen of nabij het plangebied bevindt zich een infiltratiegebied voor drinkwaterwinning. 2. Het plangebied ligt in of nabij een infiltratiegebied voor natuur.	Nee
Verdroging (Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden)	1. het plangebied bevindt zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied van natuur. 2. In of nabij het plangebied bevinden zich kwelgebieden.	Ja
Natte natuur (Ontwikkeling/beschermen van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur)	Binnen of nabij het plangebied bevinden zich HEN en/of SED wateren of EVZ.	Nee
Inrichting en beheer Doelmatig beheer en onderhoud (kosteneffectief, milieu- en natuurvriendelijk)	In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap.	Nee
Recreatie Passief recreatief medegebruik: openstellen van onderhoudspaden voor wandelaars.	In het plangebied bevinden zich watergangen en gronden (oever) in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt / is.	Nee
Landschap en cultuurhistorie Water inpassen in het landschap. Relevant cultuur-erfgoed in standhouden	1. Het plan heeft herinrichting van watergangen tot doel. 2. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Waterhuishoudkundige aspecten

Uit de tabel blijkt een aantal voor het wijzigingsplan relevante aspecten. Deze thema's worden hierna verder uitgewerkt.

Wateroverlast

In het plangebied is sprake van een toename van verharding. Het betreft hier slechts een toename van 13 m². De toename is hiermee van niet noemenswaardige invloed op de waterhuishouding in het plangebied. De omvang van de toename van verharding blijft hiermee onder de grens van 500 m² toename verharding, waardoor maatregelen om het hemelwater te bergen niet noodzakelijk zijn.

Riolering → Afvalwaterketen

Hemelwater zal worden afgevoerd op het riool. De toekomstige situatie komt hiermee overeen met de huidige situatie.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Nabij het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het betreft hier vijvers langs de Lekstraat en de Maasstraat. In het zuidoostelijke deel van de woonwijk bevindt zich een plas. In of nabij het plangebied zijn geen functies aanwezig waarop de geplande ontwikkeling een negatieve invloed kunnen hebben. Het agrarisch gebied ten westen van Ulft heeft geen negatieve invloed op de waterkwaliteit in het plangebied.

Verdroging

Het plangebied bevindt zich in een gebied met matige kwelinfiltratie. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een gebied met sterke kwelinfiltratie. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene juridische opzet

Het plan is opgezet als een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een plan met directe bouw- en gebruikstitel. Hieronder wordt ingegaan op de in het plan aangegeven bestemmingen en op enkele bijzondere aspecten, die nadere toelichting behoeven.

5.2 Wonen

De gronden die bedoeld zijn voor woningen zijn bestemd tot "Wonen". Het bestemmingsvlak vormt eveneens het bouwvlak. Binnen de bouwvlakken wordt de bebouwing gesitueerd. Vanzelfsprekend betekent dit dat buiten het bouwvlak in principe niet gebouwd mag worden.

Binnen de bouwvlakken mogen alleen halfvrijstaande en/of vrijstaande woningen worden gebouwd. Er zijn regels opgenomen ten aanzien van ondermeer bouwhoogtes, goothoogtes, bebouwingspercentages en afstanden tot de zijdelingse perceelgrens. Voor aanbouwen, bijgebouwen en carports (overkappingen) zijn eveneens bepalingen opgenomen voor onder meer het bebouwd oppervlak, bouwhoogten, goothoogten en afstand tot de voorgevel.

Een bescheiden uitoefening van een vrij beroep aan huis is toegestaan, mits het vloeroppervlak hiervoor niet meer dan 30% van het totale vloeroppervlak van alle gebouwen op het perceel bedraagt en de vloeroppervlakte tevens niet groter mag zijn dan 50 m². Onder een vrij beroep wordt verstaan: arts, notaris, advocaat e.d.

In het geval van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten kan een vrijstelling aangevraagd worden, zodat toetsing mogelijk is. Voor wat betreft het maximale oppervlak van de bedrijfsactiviteiten geldt overigens hetzelfde als voor een vrij beroep. Voorts zijn enkele voorwaarden opgenomen die eventuele overlast voor de woonomgeving moeten beperken. Voor zover binnen het plangebied nieuwe bouwmogelijkheden voor woningen zijn opgenomen, is op de analoge verbeelding het maximum aantal te realiseren woningen aangegeven.

5.3 Overgangsrechtelijke regels

Deze regels dienen om bestaande bebouwing en gebruiksvormen die niet passen in of in strijd zijn met dit bestemmingsplan, het recht op voortbestaan te geven.

Dergelijke bestaande bebouwing mag blijven bestaan, gedeeltelijk worden vernieuwd (bijvoorbeeld bij groot onderhoud), na tenietgaan door een ramp (dus niet door bijvoorbeeld gebrek aan onderhoud!) geheel worden vernieuwd en met ontheffing in beperkte mate worden uitgebreid.

Indien sprake is van bestaand gebruik strijdig met het nieuwe plan, dan mag dat gebruik worden voortgezet en worden gewijzigd, mits de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot. Was echter dat gebruik ook al strijdig met het vorige bestemmingsplan en is de strijdigheid met dát plan ontstaan ná inwerkingtreding van dat plan, dan bestaat de mogelijkheid voor B&W om tegen dat strijdig gebruik op te treden. Dat optreden moet wel aan de "strijdig gebruiker" worden gemeld vóór inwerkingtreding van het nieuwe plan.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van het plan hoeft derhalve niet te worden aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis te Gendringen. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen om kennis te nemen van het plan en eventueel zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Tegen het bestemmingsplan Praestingsveld 2008 locatie Vechtsstraat/Berkelstraat zijn geen zienswijzen ingediend.

