

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	De onderdelen van het bestemmingsplan	3
2.	Bestaande situatie.....	5
2.1	Omschrijving van de omgeving	5
2.2	Omschrijving van het plangebied.....	6
3.	Beleidskader.....	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4.	Planbeschrijving.....	15
5.	Randvoorwaarden.....	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	17
5.3	Archeologie.....	17
5.4	Water.....	18
5.5	Luchtkwaliteit	20
5.6	Geluid	21
5.7	Natuurwaarden	21
5.8	Externe Veiligheid.....	22
5.9	Bedrijven en Milieuzonering.....	22
5.10	Verkeersaspecten	23
6.	Juridische opzet	25
6.1.	Algemeen	25
6.2.	Hoofdopzet	25
6.3.	Artikelsgewijs commentaar	26
7.	Uitvoerbaarheidsaspecten.....	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Ulft-Gendringen 1975' van de gemeente Oude IJsselstreek (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 1975 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 april 1976).

Dit document beoogt de planologische basis te leggen voor de realisatie van drie woningen langs de Bongersstraat te Ulft ten hoogte van het perceel Bongersstraat 94 te Ulft. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie L, nr. 2871.

Het bestemmingsplan 'Oude IJsselstreek 2009; Bongersstraat 94 Ulft' heeft betrekking op het adequaat regelen van de toekomstige situatie. Het plan heeft ten doel de rechtszekerheid te waarborgen door:

- het gebruik van gronden en opstallen te regelen in nieuwe bestemmingen met actuele regels;
- een beheersregeling te bieden voor de herontwikkeling van het hierboven benoemde plangebied aan de Bongersstraat te Ulft.

Hiertoe zijn diverse onderzoeken verricht die volledigheidshalve in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De resultaten hiervan worden in deze toelichting in het kort verklaard.

1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Oude IJsselstreek 2009; Bongersstraat 94 Ulft' bestaat uit:

- de digitale verbeelding met de titel 'Oude IJsselstreek 2009; Bongersstraat 94 Ulft', vervat in één kaartbeeld van schaal 1:1000, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de regels waarin artikelen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en artikelen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing;
- de toelichting waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord en waarin relevante milieu- en realiseringsaspecten worden vermeld.

2. Bestaande situatie

2.1 Omschrijving van de omgeving

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Ulft bij de entree van het dorp, nabij het bedrijventerrein IJsselweide. De omgeving van het plangebied wordt enerzijds gekenmerkt door de groene sfeer van de Bongersstraat en anderzijds door de grootschalige bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein IJsselweide.

Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving weergegeven.



Ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving

De Bongersstraat is een historisch lint dat vanuit Ulft naar Gendringen loopt. Karakteristiek voor de bebouwing langs de Bongersstraat zijn de vrijstaande representatieve woningen op ruime percelen en veel groen.

De bebouwing op het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit bedrijfshallen. Op een enkele plaats staat een bedrijfswoning. De ontsluiting en de voorzieningen van de bedrijfshallen zijn naar de Nijverheidsweg gericht. Diepere percelen worden via steekwegen vanaf de Nijverheidsweg ontsloten. Dit geldt niet voor één bedrijfshal, namelijk Formido. Deze is gericht op de Bongersstraat.

Langs de westzijde van de Bongersstraat wordt het bedrijventerrein grotendeels afgeschermd door een dichte boomwal. Deze boomwal eindigt ter hoogte van het plangebied.

Tegenover het plangebied is sprake van een uitloper van het bebouwingslint langs de Bongersstraat. Het lint heeft hier een groen karakter, met enkele vrijstaande woningen te midden van dichte boombeplantingen.

Aan het einde van de bebouwde kom van Ulft gaat het dichte groen ten oosten van de Bongersstraat over in een open weidegebied van de Oude IJsselvallei. Deze overgang van beslotenheid naar een weids uitzicht is duidelijk waarneembaar.

2.2 Omschrijving van het plangebied

Het plangebied is een onbebouwd perceel met een oppervlakte van 3790 m². In november 2008 is een verkaveling opgesteld voor de invulling van het plangebied. Deze verkaveling dient als basis voor de ontwikkeling van het plangebied, en is weergegeven op pagina 16.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een woning, op ruime afstand van de Bongersstraat. Ten noorden van deze woning bevond zich voorheen een restaurant/zalencentrum, lokaal beter bekend als het Smithuus. Dit gebouw is reeds gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Op dit terrein is nieuwbouw gepland.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een onbebouwd perceel. Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich een metaalbewerkingsbedrijf, de bouwmarkt Formido en de voormalige bedrijfshal van Atag (hierin zijn Multicycle en de stadbank in ondergebracht). Deze bedrijfsbebouwing vormen de huidige beëindiging van het bedrijventerrein IJsselweide.

Het plangebied wordt verder aan de zuidzijde begrenst door het bedrijventerrein IJsselweide en aan de oostzijde door de Bongersstraat.

Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging van het plangebied

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

Het belangrijkste beleidskader op rijksniveau wordt gevormd door de Nota Ruimte. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met deze nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte bevat de visie van de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. De inspanningen van het rijk richten zich met name op de gebieden binnen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De gemeente Oude IJsselstreek ligt niet binnen deze structuur. Voor de gebieden die buiten de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur vallen geldt een basiskwaliteit, die is vastgelegd in rijksregels en –wetgeving. Er dient optimaal gebruik gemaakt te worden van bestaand bebouwd gebied en infrastructuur. Het aantal te bouwen woningen dient in overeenstemming te zijn met de natuurlijke bevolkingsaanwas en moet tijdig en in voldoende mate beschikbaar komen. Herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied wordt gestimuleerd.

Het plan past binnen de kaders van de Nota Ruimte, omdat de woningen worden gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied. De woningen zullen passen in de omgeving, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005-2015

Het Streekplan Gelderland 2005-2015 (vastgesteld op 29 juni 2005) vormt het belangrijkste beleidskader op provinciaal niveau. Het streekplan is door de inwerkingtreding van de Wro (m.i.v. 01-07-2008) van rechtswege aangemerkt als een structuurvisie. Het streekplan heeft als hoofddoel de ruimtebehoefte zorgvuldig en in regionaal verband te accommoderen. Voor verstedelijking geldt een bundelingbeleid. Dit houdt in dat nieuwe bebouwing zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd dient te worden. In het streekplanbeleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Voor het project is het beleid aangaande het bestaand bebouwd gebied van toepassing. Hiervoor geldt dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit, door de toevoeging van de woningen, niet mag worden aangetast. Daarnaast geldt dat het bestaande bebouwde gebied geoptimaliseerd dient te worden. Dit houdt in dat er meer gebruik gemaakt moet worden van mogelijke inbreidingslocaties. Het plangebied is aangeduid als 'Bebouwd gebied 2000', en maakt deel uit van de kern Uift. Binnen de kern is het realiseren van woningen toegestaan.

Het plan past binnen de kaders van het Streekplan Gelderland 2005, omdat de woningen worden gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied. De uitstraling van de woningen sluit aan op de omgeving. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving verbeterd.

Kwalitatief Woonprogramma Gelderland

Het Kwalitatief Woonprogramma Gelderland (KWP) is een uitwerking van het streekplan en is in april 2004 vastgesteld en heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de lokale behoefte aan woningen. Het woonprogramma bestaat uit twee delen: de woonvisie en het kwalitatief woonprogramma. In de woonvisie wordt ingegaan op de toekomstige ontwikkelingen van de woningmarkt en in het kwalitatief woonprogramma is de woonbehoefte per regio aangegeven.

In de uitwerking voor de regio Achterhoek, waar Ulft onder valt, richt de KWP zich vooral op de behoeften van de eigen bewoners. Er moeten meer woningen komen voor starters en ouderen. De nieuwe woningbouw mag geen afbreuk doen aan de kwaliteiten van de kern en de omgeving. Volgens het KWP moeten er in de regio Achterhoek 10.000 woningen worden gerealiseerd als toevoeging op het bestaande woningaanbod in de periode 2005 tot en met 2014. Voor de gemeente Oude IJsselstreek geldt dat er meer goedkopere koopwoningen moeten worden gerealiseerd en de woningbouw moet bijdragen aan het kwalitatief woonprogramma van 10.000 woningen voor de regio Achterhoek.

Op grond van de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het KWP kunnen in de gemeente Oude IJsselstreek tot 2010 netto 1.290 woningen worden gebouwd. In het woningbouwprogramma is een overzicht van projecten opgenomen waarmee dit aantal is ingevuld. De plannen die er nu liggen zijn ruim voldoende om deze behoefte in te vullen. Daaruit kan de conclusie worden getrokken dat er tot 2010 geen ruimte is voor het realiseren van nieuwe projecten. In het woningbouwbeleid wordt de kwalitatieve benadering echter belangrijker geacht dan de aantallen. Van belang is dat er woningen worden gebouwd waar behoefte aan is.

Het KWP geeft aan dat er goedkopere koopwoningen gerealiseerd dienen te worden. De te realiseren woningen vallen niet binnen deze categorie. De locatie is een belangrijke locatie aan de entree van Ulft, hierdoor leent deze locatie zich niet voor goedkopere woningbouw.

In de regio Achterhoek dienen 10.000 woningen gerealiseerd te worden. Om dit aantal te halen heeft de gemeente een overzicht met projecten opgesteld waarmee dit aantal is ingevuld. De realisatie van de drie woningen is hierin niet opgenomen. Er is gekozen om deze woningen toch te realiseren, omdat deze woningen een kwalitatieve bijdrage leveren aan de kern Ulft. Deze kwalitatieve benadering wordt belangrijker geacht dan de kwantitatieve benadering.

3.3 Regionaal beleid**Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets (IRIS)**

De Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets (IRIS) voor de zuidelijke Oude IJsselstreek vormt de basis voor een uitwerking van het Streekplan Gelderland 1996 voor de Oude IJsselstreek en is in oktober 1999 vastgesteld. Het betreft een intergemeentelijke visie van de (oude) gemeenten Dinxperlo, Doetinchem, Gendringen, Wehl en Wisch op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en de ruimtelijke-economische structuur. De Oude IJssel wordt gezien als een rivier waarlangs ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe natuur al dan niet in combinatie met woningen, bedrijvigheid en recreatie. De ontwikkelingsmogelijkheden van de randen van de dorpen moeten hierin worden meegenomen. Een belangrijke opgave ligt in de herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied. Deels kan in de Oude IJsselsteden, waaronder Ulft, de vraag naar stedelijke woonmilieus in de Achterhoek opgevangen worden.

Het plan past binnen de kaders van de IRIS voor de zuidelijke Oude IJsselstreek, omdat de realisatie van de woningbouw bijdraagt aan de herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied, namelijk het bedrijventerrein IJsselweide.

3.4 Gemeentelijk beleid

Oude IJsselstreek, op weg naar 2020

In deze strategische visie geeft de gemeente Oude IJsselstreek richting aan haar ambities voor de toekomst. De visie is het kader waarbinnen maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente “handen en voeten” moet krijgen. Hierin opgenomen is de wens om verouderde industriegebieden geheel of gedeeltelijk te transformeren naar woongebied. Het bedrijventerrein IJsselweide is één van deze gebieden.

Het plan past binnen de kaders van de strategische visie ‘Oude IJsselstreek, op weg naar 2020’, omdat de realisatie van de woningbouw bijdraagt aan de transformatie van het bedrijventerrein IJsselweide.

Structuurschets en beeldkwaliteitsplan Uift en Oude IJssel

De voormalige gemeente Gendringen heeft in 2000 de “Structuurschets en beeldkwaliteitsplan Uift en Oude IJssel” vastgesteld. Deze structuurschets bevat een gedetailleerde visie op de ruimtelijke betekenis van de Oude IJssel voor de gemeente en de mogelijkheid om deze zó te ontwikkelen dat de ruimtelijke kwaliteit van de rivier in samenhang met de omgeving kan worden vergroot.

De projectlocatie maakt deel uit van het tussengebied Uift – Gendringen. De positie van het gebied is dubbelzinnig. Enerzijds zorgt het ervoor dat de kernen uit elkaar blijven, anderzijds zijn er functies, waaronder het bedrijventerrein IJsselweide, die ervoor zorgen dat de dorpen aan elkaar groeien. Door de schijnbaar willekeurige ligging van deze functies ten opzichte van elkaar en de hoeveelheid verspreid gelegen groen vertoont het tussengebied weinig samenhang. Een verbetering van de samenhang binnen het gebied en een buffervorming tussen de twee kernen is gewenst.

De Uiftseweg en de Bongersstraat zijn in de structuurschets beschreven als onderdeel van de “sjieke dorpenweg”, die zowel door de dorpen als door het buitengebied voert. In de dorpen worden deze wegen gekenmerkt door de ruime privé-tuinen met representatieve vrijstaande bebouwing, de relatief ruime afstand van bebouwing tot de weg, de afwisselende architectuur, de afwisseling in maat, schaal en verhouding en de laanbeplanting. De “sjieke dorpenweg” voert langs de achterkant van het bedrijventerrein IJsselweide. De structuurschets benoemt de mogelijkheid om de achterzijden van de gebouwen van het bedrijventerrein te transformeren naar representatieve voorzijden. De ontsluiting van het bedrijventerrein blijft evenwel verlopen via de Nijverheidsweg. Belangrijk zijn de aandacht voor het groen en kwaliteitseisen aan de architectuur van de nieuwe bebouwing. Bij maat, schaal en typologie kan gedacht worden aan de (woon)bebouwing elders aan de Bongersstraat: vrijstaande woningen op ruime groene kavels langs een weg met laanbeplanting.

Het plan past binnen de kaders van de ‘Structuurschets en beeldkwaliteitsplan Uift en Oude IJssel’. De te realiseren woningen worden gerealiseerd in aansluiting op de ‘sjieke dorpenweg’, en op de bestaande woningen aan de Bongersstraat. De entree van Uift krijgt hierdoor een goede ruimtelijke uitstraling en er ontstaat samenhang in het gebied tussen de kernen Uift en Gendringen.

Ruimtelijke visie bedrijventerrein IJsselweide, Locatie Smithuus e.o.

In november 2003 is een ruimtelijke visie opgesteld voor de locatie Smithuus en omgeving. Het plangebied valt hierbinnen. De ontwikkelingsvisie gaat uit van het ruimtelijk scheiden van de sjeke dorpenweg en het bedrijventerrein IJsselweide. Beide elementen krijgen een eigen zone, waarbij het bedrijventerrein visueel wordt afgeschermd van de Bongersstraat. De Nijverheidsweg vormt daarbij de kern voor het bedrijventerrein. Daarnaast wordt in de visie het gebied tussen het open weide gebied en de dorpskern van Ulft beschouwd als overgangs- of entreegebied. Dit is een gebied waar het dorp uitloopt met lintbebouwing en het groen uit het buitengebied binnendringt in het dorp. Aan de oostzijde van de Bongersstraat is dit beeld al te zien.

In de ruimtelijke visie is een mogelijke verkaveling opgenomen voor de locatie Smithuus en omgeving. Binnen het plangebied zijn twee woningen opgenomen. Het plan gaat uit van de realisatie van drie woningen. Gezien de grootte van het plangebied en gelet op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is het mogelijk om drie woningen te realiseren.

Woonvisie Oude IJsselstreek 2008-2015

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een woonvisie vastgesteld, waarin beschreven staat welke typen en het aantal woningen die er in de aankomende 7 jaar gebouwd zullen worden en voor wie deze woningen bedoeld zijn. De ambitie van de gemeente is het realiseren van kwalitatief goede woningen voor bestaande en nieuwe bewoners. Kwalitatief goed heeft onder meer te maken met een gevarieerd aanbod, met moderne voorzieningen en een aantrekkelijke omgeving. De doelstelling is om jaarlijks circa 125 woningen te realiseren voor de reguliere groei, met daarop een realisatie van 50 à 75 woningen voor nieuwe bewoners. Dit komt neer op een toevoeging van 1.400 à 1.600 woningen in de periode 2008-2015. De kleine kernen kunnen binnen deze omvang ruim voorzien in hun eigen woningbehoefte. Het merendeel van de te realiseren woningen, circa driekwart, wordt gerealiseerd in een zogenoemd woonclusters. De kernen Ulft, Silvolde, Terborg en Etten zijn aangewezen als woonclusters.

De te realiseren woningen past binnen de kaders van de woonvisie Oude IJsselstreek. De toevoeging van de woningen draagt bij aan de ambitie van de gemeente.

Welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek

De Woningwet verplicht gemeenten tot het vastleggen van een welstandsbeleid. De gemeente Oude IJsselstreek heeft een welstandsnota vastgesteld voor de gehele gemeente. Het doel van de welstandsnota is het bevorderen en instandhouden van de schoonheid van stad en land. In de welstandsnota worden algemene criteria aangegeven waar bouwwerken aan behoren te voldoen en er staat in beschreven op welke wijze de procedure voor welstandadvisering verloopt. Voor uiteenlopende gebieden zijn specifieke criteria vastgesteld. Per welstandsgebied is een welstandsbeleid op maat uitgewerkt.

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied G8, bedrijventerreinen. Het beleid binnen dit welstandsgebied is gericht op stimulering van de ruimtelijke kwaliteit en het dynamische en eigentijdse karakter van het bedrijventerrein. Gestreefd wordt naar zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten. Bijzondere aandacht verdient de uitstraling van de randen van het bedrijventerrein naar andere gebieden.

Binnen het plangebied worden woningen nabij het bedrijventerrein gerealiseerd. De welstandseisen van het plangebied zijn gericht op bedrijfsgebouwen en niet op woningen. Deze welstandseisen zijn niet geschikt voor de beoordeling van het plan.

Om deze reden is er een welstandsnotitie 'Locatie Smithuus e.o.' vastgesteld door de gemeente. De drie woningen moeten passen in het bestaande straatbeeld. Het karakter van dit straatbeeld wordt bepaald door gevarieerde stijlvolle bebouwing en een groen beeld. Kenmerkend voor de Bongersstraat zijn de representatieve vrijstaande woningen op ruime percelen, een relatief ruime afstand van de woningen tot de weg, afwisselende architectuur, afwisseling in maat, schaal en verhouding, oriëntatie op de straat en aandacht voor architectuur en detaillering. De rooilijn wisselt door de losse setting van de woningen. De woningen bestaan in hoofdzaak uit panden met één of twee bouwlagen met een stevige kap. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, daken zijn voorzien van donkere gebakken pannen, en de gevels zijn rijk gedetailleerd. Bijgebouwen staan op het achtererf.

De drie te realiseren woningen dienen te voldoen aan de welstandseisen uit deze welstandsnotitie. Daarnaast geldt voor de drie te realiseren woningen dat de rooilijn van de woningen de loop van de weg moet volgen en dat ze maximaal mogen bestaan uit één bouwlaag met kap.

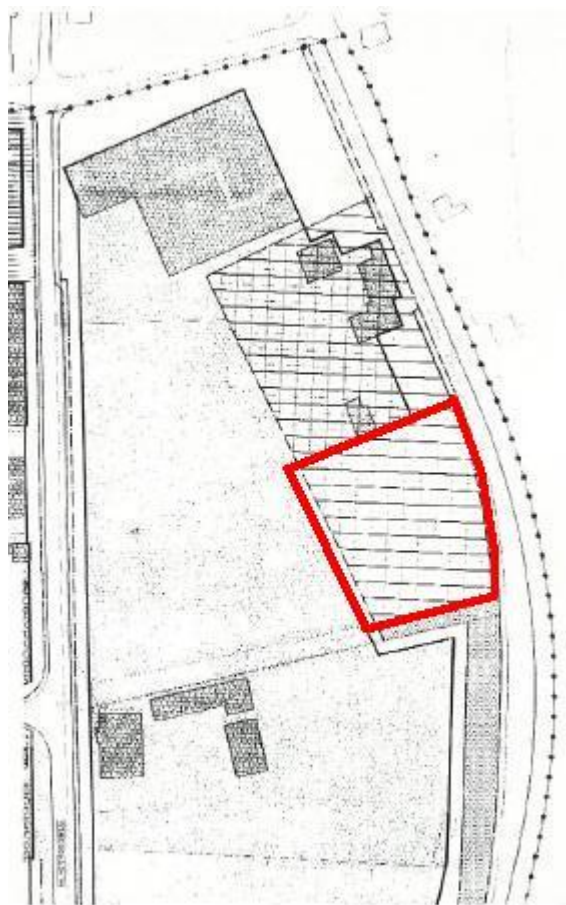
Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Industrieterrein Ulft-Gendringen 1975' van de gemeente Oude IJsselstreek van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 1975 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 april 1976. De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Horecabedrijf'.

Binnen de bestemming 'Horecabedrijf' is de vestiging van een bedrijf in de horecasector toegestaan. Bebouwing mag slechts opgericht worden binnen het op de digitale verbeelding aangegeven bebouwingsoppervlak. Op deze gronden mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen, maximaal één dienstwoning per bedrijf, opslagruimten, garages, carports en bergingen worden gerealiseerd. Voor de genoemde bouwwerken geldt een bebouwingspercentage van maximaal 40%, een bebouwingshoogte van maximaal 8 meter voor hoofdgebouwen en maximaal 3 meter voor bijgebouwen. De afstand tot de zijdelingse- en achterperceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.

De drie te realiseren woningen passen gezien de functie en de maatvoering niet binnen de vigerende horecabestemming. Binnen het vigerende bestemmingsplan is de bouw van deze woningen dus niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheden voor de bestemmingswijziging ten behoeve van de woningbouw. Om deze reden dient de bestemming 'Horecabedrijf' omgezet te worden in een woonbestemming.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplankaart

4. Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen langs de Bongersstraat en nabij het bedrijventerrein IJsselweide en voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen.

De planontwikkeling past in de strategische visie welke is neergelegd in het beleidsdocument “Oude IJsselstreek, op weg naar 2020” en ligt in de lijn welke is vastgelegd in de “Structuurschets en beeldkwaliteitsplan Ulft en Oude IJssel” en de “Ruimtelijke visie bedrijventerrein IJsselweide, locatie Smithuus e.o.”. Tevens zou deze nieuwe ontwikkeling gezien kunnen worden als een eerste aanzet tot de gewenste transformatie van het bedrijventerrein IJsselweide.

Gewenst is dat de overgang naar het buitengebied vanaf de bebouwde kom van Ulft geleidelijk gaat, conform de ruimtelijke visie bedrijventerrein IJsselweide, locatie Smithuus e.o.. Vanuit Ulft gezien dient de bebouwingsdichtheid af te nemen, waardoor er tussen de bebouwing steeds grotere groene ruimten ontstaan.

De Bongersstraat en het bedrijventerrein IJsselweide worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door middel van een brede groenstrook met afschermende bosschages. Dit dient te versterken dat de bedrijven zich richten op de Nijverheidsweg en de Bongersstraat gaat voldoen aan de kwaliteiten van de ‘sjieke dorpenweg’.

De drie te realiseren woningen worden als lintbebouwing in het groen langs de Bongersstraat gerealiseerd. Een verzorgde groene inrichting en representatieve bebouwing dragen bij aan een fraaie entree van Ulft. De lintbebouwing sluit, conform de eisen van de welstandsnotitie ‘Locatie Smithuus e.o.’, aan bij de bebouwingsstructuur van de Bongersstraat. De stedenbouwkundige eisen voor de aanvaardbaarheid van de drie woningen op deze locatie zijn:

- Het plan wordt gekarakteriseerd door representatieve vrijstaande woningen op ruime percelen;
- Een verhouding van circa 1/3 (zij)tuin, 1/3 voorgevel, 1/3 (zij)tuin per perceel dient hiervoor aangehouden te worden;
- De woningen komen op een relatief ruime afstand tot de Bongersstraat te liggen;
- De voorgevels van de woningen dienen naar de Bongersstraat gericht te zijn;
- De kavels van de nieuwe woningen zijn relatief diep. Vanwege dit gegeven dienen de woningen in de diepte gerealiseerd te worden;
- De bijgebouwen mogen pas halverwege het hoofdgebouw gerealiseerd worden;
- De nieuwe woningen moeten zich qua architectuur en vormgeving in het bebouwingsbeeld van het sjieke dorpenlint voegen;
- De woningen dienen gerealiseerd te worden in één bouwlaag met kap;
- Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Op de volgende pagina is de verkavelingsschets weergegeven.



Verkavelingschets plangebied

5. Randvoorwaarden

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bestemmingswijziging in 'wonen' ten behoeve van de realisatie van drie woningen aan de Bongersstraat. De geschiktheid van de locatie voor woningbouw dient in dit bestemmingsplan te worden aangetoond. In verband hiermee zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die opgenomen zijn in de bijlage van dit bestemmingsplan. De bevindingen en conclusies worden in dit hoofdstuk kort toegelicht.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In februari 2008 is hiervoor een gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

Zintuiglijk is waargenomen dat de grond plaatselijk roest (zwak tot sterk) bevat. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Zowel op het maaiveld als in de boringen/gaten is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel in de bovengrond als in de zandhoudende ondergrond geen van de onderzochte parameters de streefwaarde overschrijdt. In de kleihoudende ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan nikkel gemeten. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie zink. Deze twee licht verhoogde concentraties zijn dusdanig gering dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Wat betreft de bodem- en grondwaterkwaliteit zijn er geen belemmeringen geconstateerd voor de bestemmingswijziging ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw.

5.3 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Monumentenwet is het verplicht om de archeologische waarden bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemwerkzaamheden uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om het bekende en het nog niet bekende bodemarchief.

Het plangebied komt niet voor op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en heeft volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden geen archeologische verwachtingswaarde. De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland geeft eveneens geen bijzondere waarden aan in het plangebied. In de nabijheid van het plangebied heeft op twee terreinen onderzoek plaatsgevonden en daarbij is niets aangetroffen c.q. het onderzoek heeft niks opgeleverd.

Gezien de geringe kans op archeologische waarden in het plangebied wordt een archeologisch vooronderzoek niet nodig geacht.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dient dit gemeld te worden bij het bevoegde gezag (RACM).

5.4 Water

Bij de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht geworden voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan. Dit betekent dat een bestemmingsplan een waterparagraaf dient te bevatten waarin de waterhuishoudkundige situatie wordt beschreven en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding worden verwoord.

In februari 2008 is een watertoets verricht. De onderzoeksresultaten zijn in deze paragraaf verwerkt. De watertoets is in april 2008 voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. De op- en aanmerkingen van het waterschap zijn opgenomen in de watertoets.

Waterbeleid

Het waterbeleid van het Rijk is verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding en in de Nota Ruimte. Voor het plangebied geldt dat de functiewijziging geen nadelige gevolgen mag hebben voor de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater en dat het waterhuishoudkundige systeem niet aangetast mag worden. Het hemelwater moet zoveel mogelijk worden afgekoppeld van de vuilwaterafvoer en moet zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd op de locatie.

Het waterbeleid van de provincie Gelderland is verwoord in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland. Dit beleid sluit aan op het rijksbeleid. In het provinciaal beleid valt het plangebied binnen het Stedelijk Gebied. Voor het Stedelijk Gebied geldt dat bij nieuwe ontwikkelingen waterneutraal gebouwd dient te worden en dat er sprake is van voldoende infiltratie en waterberging.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft nog geen waterplan opgesteld, maar wel een Strategienota waterbeheer. In deze nota staat beschreven dat bij de realisatie van de woningen voldoende waterbergings- en afvoermogelijkheden gerealiseerd dienen te worden en het hemelwater zoveel mogelijk gescheiden moet worden van het afvalwater.

Voor het waterbeheer van de projectlocatie is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk. Het waterschap streeft naar een verantwoorde omgang met hemelwater. Op basis van de Stimuleringsregeling Afkoppelen 2004 geldt de volgende voorkeursvolgorde:

1. voorkomen van afvoer;
2. opvangen en benutten of infiltreren;
3. afvoeren naar berging in oppervlaktewater;
4. inzamelen, transporteren en zuiveren via riool.

Watersysteem van de projectlocatie

Infiltratie

Door de realisatie van de woningen neemt binnen het plangebied het verhard oppervlak en het dakoppervlak toe. Het waterschap heeft aangegeven dat er een infiltratievoorziening aangelegd dient te worden. Dit kan een ondergronds of bovengronds infiltratiesysteem zijn, waarbij overtollig regenwater op het riool geloosd wordt via een slokop. Hiervoor geldt dat bij een verhard oppervlak van 600 m² de inhoud van het infiltratiesysteem 6 m³ dient te zijn. Eventueel kan de doorlatendheid van de bodem ook nog verbeterd worden door grondverbetering toe te passen.

Riolering en oppervlaktewater

Op circa 80 meter van het plangebied, aan de overzijde van de Bongersstraat, bevindt zich de Oude IJssel. Verder is er geen oppervlaktewater op of in de directe nabijheid van het plangebied.

Ter plaatse van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig, waarop aangesloten kan worden voor het vuilwater. Het schone hemelwater zal worden afgekoppeld en worden afgevoerd naar het te realiseren infiltratiesysteem.

Duurzaamheid

Bij de uitvoering van het plan wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Waterhuishoudkundige aspecten

Waterthema	Relevant	Toelichting
Veiligheid	Nee	Het plangebied bevindt zich niet in een winterbed of in zones aangaande waterkeringen of bijbehorende voorzieningen.
Wateroverlast	Nee	Het plangebied is niet gelegen in laag gelegen beekdalen en overstromingsvlaktes. In het plangebied zal de hoeveelheid verhard oppervlakte toenemen. Het hemelwater zal worden geborgen en geïnfiltreerd in een boven- of ondergrondse voorziening van minimaal 6 m3. Door middel van een slokop wordt overtollig hemelwater op het gemengd rioolstelsel geloofdst.
Riolering	Ja	Het vuilwater van de woningen zal worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel. Daarnaast wordt het overtollige hemelwater, dat niet geïnfiltreerd kan worden, geloofd op dit rioleringsstelsel.
Watervoorziening	Nee	Er is geen oppervlaktewater in of rond het plangebied dat gebruikt wordt.
Volksgesondheid	Ja	Er is geen oppervlaktewater in of rond het plangebied. Om te voorkomen dat water langere tijd in een eventuele bovengrondse infiltratie staat kan de toplaag van de wadi uitgevoerd worden met grond met een grotere doorlatendheid dan de gebiedseigen grond. Om risico's op verdrinking te voorkomen kan een hekwerk rond de wadi geplaatst worden.
Bodemdaling	Nee	Het plangebied bevindt zich niet in een zettingsgevoelig gebied.
Grondwateroverlast	Ja	Het plangebied betreft een gebied met grondwatertrap VII. Daarnaast betreft het een matig kwelgebied met slecht doorlatende lagen. Het plangebied ligt niet in een waterwingebied.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	Er is geen oppervlaktewater in of rond het plangebied dat gebruikt wordt.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Om te voorkomen dat vervuild hemelwater in de

		bodem infiltreert, moet er een infiltratievoorziening aangelegd worden. De nooduitlaat van de infiltratievoorziening moet zodanig zijn dat geen vuil rioolwater in de voorziening kan stromen.
Verdroging	Nee	Gezien het feit dat er sprake is van matige kwel, wordt in het plangebied geen verdroging verwacht. Bovendien wordt het hemelwater geïnfiltreerd.
Natte natuur	Nee	Binnen het plangebied bevinden zich geen ecologische verbindingzones. Er zijn geen vervuilende activiteiten die nadelig zijn voor de natte natuur.
Inrichting en beheer	Ja	In het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren waarop inrichting en beheer van toepassing zijn. De keuze voor het infiltratiesysteem kan tijdens het maken van de inrichtingsplannen worden gemaakt.
Recreatie	Nee	In het plangebied bevinden zich geen watergangen waar actief recreatief medegebruik mogelijk is/wordt.
Landschap en Cultuurhistorie	Nee	Het plangebied heeft geen inrichting van watergangen tot doel en er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.

Wateradvies

Op basis van het wateronderzoek en het advies van het waterschap kan geconcludeerd worden dat geen belemmeringen op het gebied van water aanwezig zijn voor de bestemmingswijziging ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw.

5.5 Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit is in november 2007 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet Milieubeheer, bekend onder de naam Wet Luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. In de nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen – Besluit NIBM en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) – is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld was, droeg volgens het Besluit NIBM (VROM 31-10-2007) een project niet in betekende mate bij zolang de toename van de concentratie stikstofdioxide of fijn stof maximaal 1% bedraagt. Na de vaststelling van het NSL ligt deze grens op 3%. Volgens de Regeling NIBM (VROM 31-10-2007) geldt dat de 1% toename pas bereikt wordt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen. In dit geval is daar geen sprake van.

In februari 2008 is desalniettemin een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat.

Er is geen sprake van overschrijdingen van de plandrempels en grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit. De jaargemiddelden blijven ver onder de normen en het aantal overschrijdingen van de grenswaarden blijft beneden het toegestane aantal. Daarnaast blijkt dat de bijdrage van de weg aan de plaatselijke luchtverontreiniging zeer gering is (<5%).

Wat betreft de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen geconstateerd voor de bestemmingswijziging ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw.

5.6 Geluid

Ingevolge de Wet Geluidshinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening gehouden te worden met het aspect geluid. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

De woningbouwlocatie is gelegen aan de Bongersstraat binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone. De woningen zijn geprojecteerd op een afstand van tenminste 23 meter van de as van de weg. De invallende geluidsbelasting op de voorgevel van de woningen bedraagt 53 dB, na een aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daardoor overschreden. Voor de woning dient derhalve een hogere waarde te worden aangevraagd. Daarnaast dienen er aanvullende geluidwerende voorzieningen te worden getroffen aan de woningen.

Bij het indienen van de definitieve bouwtekeningen ten behoeve van een bouwvergunning dient aangegeven te worden welke aanvullende geluidwerende voorzieningen er getroffen worden. Tevens dient er een hogere waarde aangevraagd te worden. Indien hieraan wordt voldaan zorgt het aspect geluid niet voor belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.7 Natuurwaarden

Om de natuurwaarden van het plangebied te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de Flora- en faunawet, de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet.

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van en het niet verstoren van de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en natuurgebieden beschermd moeten worden. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen. In februari 2008 is een flora- en faunaonderzoek verricht. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied. Het enige beschermde natuurgebied in de directe omgeving betreft een verbindingszone van de EHS. De zone en het plangebied worden van elkaar gescheiden door een lokale verbindingroute. Daarnaast is de omvang van het plan gering. Er is geen negatief effect van het plan op de verbindingszone te verwachten.

In het plangebied werd, wat betreft de bedreigde flora, alleen de beschermde Grote kaardebol aangetroffen. Deze soort behoort tot categorie 1 van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt geen ontheffingsplicht in geval van ruimtelijke ingrepen. De aanwezigheid van algemene soorten broedvogels is mogelijk. Deze broedvogels zijn beschermd, hiervoor is geen ontheffing mogelijk. Er wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of het terrein voorafgaand aan de werkzaamheden te onderzoeken op de aanwezigheid van broedvogels. Ten slotte is het voorkomen van vleermuizen mogelijk. Op deze soort is geen negatief effect te verwachten als gevolg van het plan.

Wat betreft de natuurwaarden zijn er geen belemmeringen geconstateerd voor de bestemmingswijziging ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw binnen het plangebied.

5.8 Externe Veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet betrokken zijn bij risicovolle activiteiten, maar die als gevolg van die activiteiten wel risico lopen. Om deze reden dient er op de projectlocatie rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is een normering opgenomen voor de externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen. Daarnaast bestaan er richtlijnen over het vervoer van gevaarlijke stoffen (via (vaar)wegen, spoor of buisleidingen). Er dient voldoende veiligheidsafstand in acht genomen te worden tussen risicovolle bedrijven of routes voor gevaarlijke stoffen én (beperkt) kwetsbare objecten.

In en om het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het BEVI. De wegen rondom het plangebied worden niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In en om het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die gevaarlijke stoffen transporteren. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

Wat betreft de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen geconstateerd voor de bestemmingswijziging ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw.

5.9 Bedrijven en Milieuzonering

Het vigerende bestemmingsplan betreft geen gezoneerd industrieterrein. Dit betekent dat gekeken moet worden naar een mogelijke milieubelasting van de bedrijven in de omgeving van de nieuwbouw.

De publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2007, bevat richtafstanden tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies waarmee rekening gehouden dient te worden bij het toewijzen van nieuwe functies in een gebied.

Nabij het plangebied liggen meerdere bedrijven die voor mogelijke belemmeringen kunnen zorgen voor de ontwikkeling van het gebied. Na controle op basis van de planologisch-juridische situatie en op basis van de vergunde situatie ex Wet milieubeheer is gebleken dat de bedrijven op voldoende afstand liggen van het plangebied en niet zorgen voor belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied. Evenmin zorgt de ontwikkeling van het plangebied niet voor beperking in de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven.

Wat betreft de bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen geconstateerd voor de bestemmingswijziging ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw.

5.10 Verkeersaspecten

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De realisatie van het plan leidt niet tot substantiële toename van de verkeersbelasting van de omliggende wegen. De eventuele extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied kunnen eenvoudig worden opgevangen in de bestaande verkeersstroom. De eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en zorgen daarom niet voor extra parkeerdruk in de omgeving.

Wat betreft de verkeersaspecten zijn er geen belemmeringen geconstateerd voor de bestemmingswijziging ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw.

6. Juridische opzet

6.1. Algemeen

Het bestemmingsplan 'Oude IJsselstreek 2009: Bongersstraat 94 Ulfth' bestaat uit regels, een digitale verbeelding en een toelichting.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de richtlijnen van het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008). Het doel is daarmee eenduidigheid te creëren in de digitale verbeelding, de regels en de toelichting en een digitale uitwisseling mogelijk te maken.

Hieronder staan de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan kort toegelicht:

Regels

De regels 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.

Digitale verbeelding/geometrische plaatsaanduiding

Voor het tekenen van de digitale verbeelding heeft een GBKN kaart (1:1000) als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de kaart bestemmingen aangegeven.

Toelichting

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening) en een rapportering beschreven staan.

6.2. Hoofdpzet

De regels zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken.

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 digitale verbeelding 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 overgangsrecht en de slotbepaling.

6.3. Artikelsgewijs commentaar

De regels zijn, naast de onderverdeling in hoofdstukken, ook onderverdeeld in verschillende artikelen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels*Artikel 1: Begrippen*

Het artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hiermee wordt de interpretatie van diverse begrippen vastgelegd.

Artikel 2: Wijze van meten

Hoe bepaalde maten dienen te worden gemeten, is aangegeven in artikel 2. Het geeft bijvoorbeeld aan hoe de goothoogte, (bouw)hoogte en inhoud van een bouwwerk dient te worden bepaald.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, namelijk:

*Artikel 3 Tuin**Artikel 4 Wonen*

Deze artikelen zijn onderverdeeld in de volgende kopjes:

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt aangegeven welke functies zijn toegestaan binnen de op de digitale verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken.

Bouwregels

In de bouwregels 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 op de digitale verbeelding aangegeven.

Ontheffingen

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels*Artikel 5: Anti dubbeltelbepaling*

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 6: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

Artikel 7: Algemene ontheffingsbevoegdheid

De algemene ontheffingen, gebaseerd op artikel 3.6 Wro, hebben ten doel enige flexibiliteit in de regels 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.

Artikel 8: Procedureregels

In dit artikel wordt de te volgen procedure beschreven bij het verlenen van ontheffingen van het bestemmingsplan en bij wijzigingen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*Artikel 9: 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 10: Slotregel

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

7. Uitvoerbaarheidaspecten

Voor de realisatie van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Alle kosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer. De realisering van het bestemmingsplan leidt derhalve niet tot kosten die voor de rekening van de gemeente Oude IJsselstreek komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.