

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. De onderdelen van het bestemmingsplan	3
2. Het plangebied	5
3. Het initiatief	7
4. Beleidskader	9
4.1. Rijksbeleid	9
4.2. Provinciaal beleid	9
4.3. Gemeentelijk beleid	10
5. Randvoorwaarden	15
5.1. Bodemkwaliteit	15
5.2. Archeologie	15
5.3. Water	16
5.4. Luchtkwaliteit	18
5.5. Geluid	19
5.6. Natuurwaarden	19
5.7. Externe veiligheid	20
5.8. Verkeersaspecten	20
5.9. Duurzaamheid	21
6. Economische uitvoerbaarheid	23
7. Juridische opzet	25
7.1. Algemeen	25
7.2. Hoofdopzet	25
7.3. Artikelsgewijs commentaar	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'De Wezenthorst 2005' van de gemeente Oude IJsselstreek (vastgesteld bij besluit van de raad op 29 september 2005 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland op 23 november 2005).

Dit document beoogt de planologische basis te leggen voor de realisatie van een woning op de locatie gelegen tussen de woningen aan de Bongersstraat 64 en Bongersstraat 66 te Uift. Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Gendringen, sectie T, nummer 7458.

Het bestemmingsplan 'Oude IJsselstreek 2009; Bongersstraat ong. Uift' 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 genoemde plangebied.
- Hiertoe zijn diverse onderzoeken verricht die volledigheidshalve in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De resultaten hiervan worden in deze toelichting kort verklaard.

1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Oude IJsselstreek 2009; Bongersstraat ong. Uift' bestaat uit:

- De digitale verbeelding met de titel 'Oude IJsselstreek 2009; Bongersstraat ong. Uift', 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. Het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de kern Ulft van de gemeente Oude IJsselstreek. Het plangebied is gelegen aan de Bongersstraat, tussen de woningen aan de Bongersstraat 64 en 66. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving en de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving



Huidige situatie van het plangebied

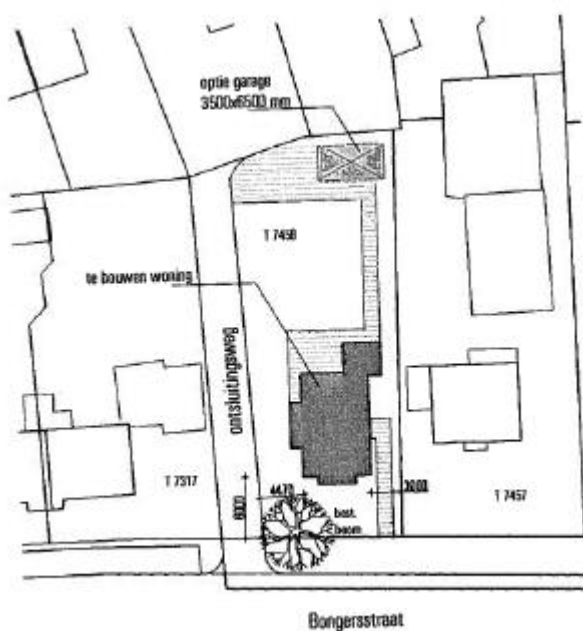
De Bongersstraat is een historisch lint dat vanuit Ulft naar Gendringen loopt. Karakteristiek voor de bebouwing langs de Bongersstraat zijn de vrijstaande representatieve woningen op ruime percelen en veel groen. De Bongersstraat heeft een hoge belevingswaarde door het geknikte en gebogen stratenpatroon, de gevarieerde bebouwing en de groene uistraling. De rooilijn wisselt door de losse setting van de hoofdgebouwen. Tussen de hoofdgebouwen bevinden zich onbebouwde percelen die in gebruik zijn als weiland of moestuin.

Het bebouwingsbeeld langs de Bongersstraat heeft een afwisselend maar traditioneel karakter. Vrijwel alle hoofdgebouwen zijn opgebouwd uit één of twee lagen met een stevige kap en staan gericht naar de weg. De bijgebouwen bevinden zich meestal op het achtererf. De hoofdgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen, met donker gebakken pannendaken van verschillende vorm, helling en hoogte. Karakteristiek is de veelvuldig toegepaste rijke detaillering bij de historische hoofdgebouwen van het lint.

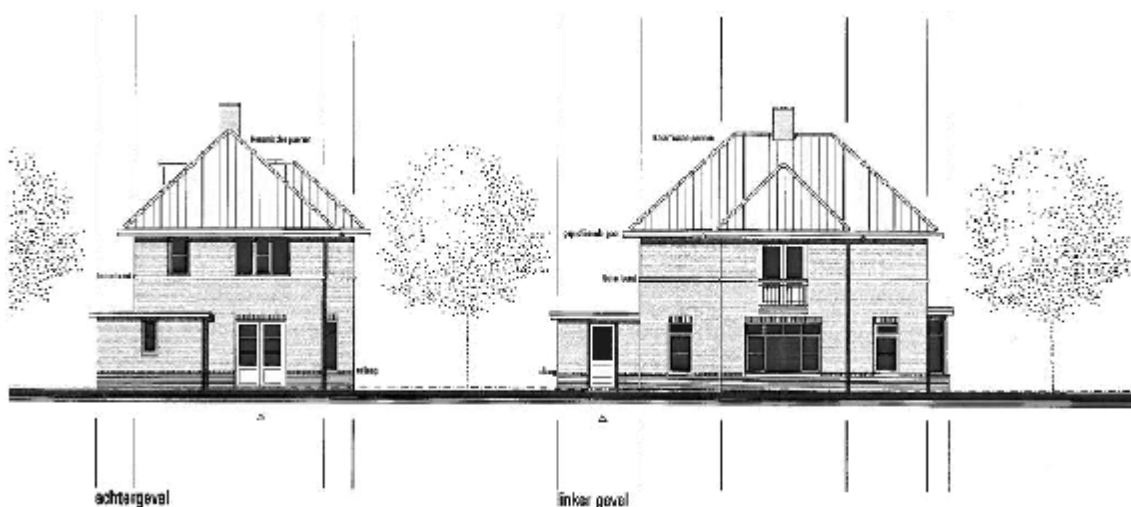
3. Het initiatief

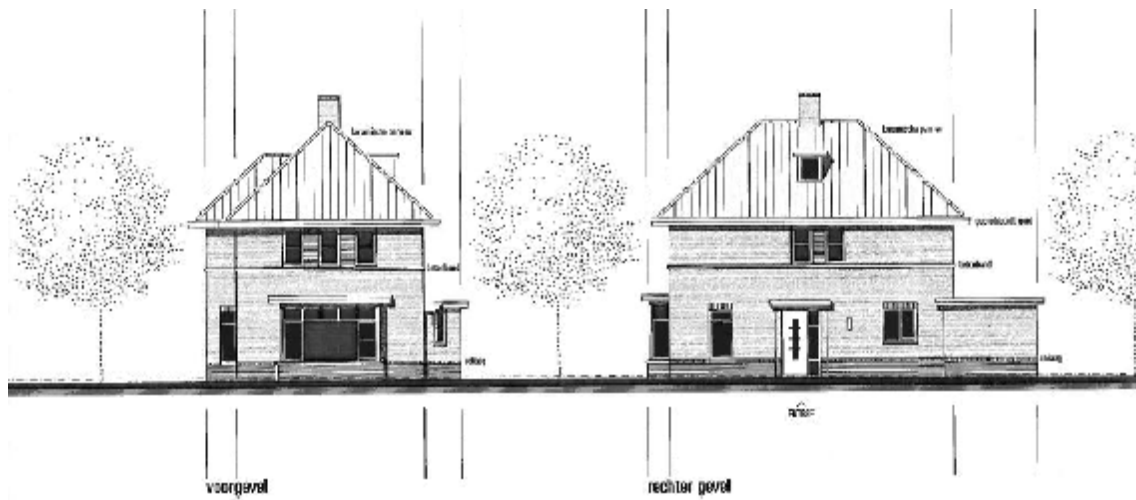
Binnen het plangebied wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in aansluiting op de bestaande omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door representatieve vrijstaande bebouwing met ruime privétuinen, de relatief ruime afstand van bebouwing tot de weg, de afwisselende architectuur en de afwisseling in maat, schaal en verhouding.

Op onderstaande afbeeldingen is de nieuwe situatie met de nieuwe woning weergegeven.

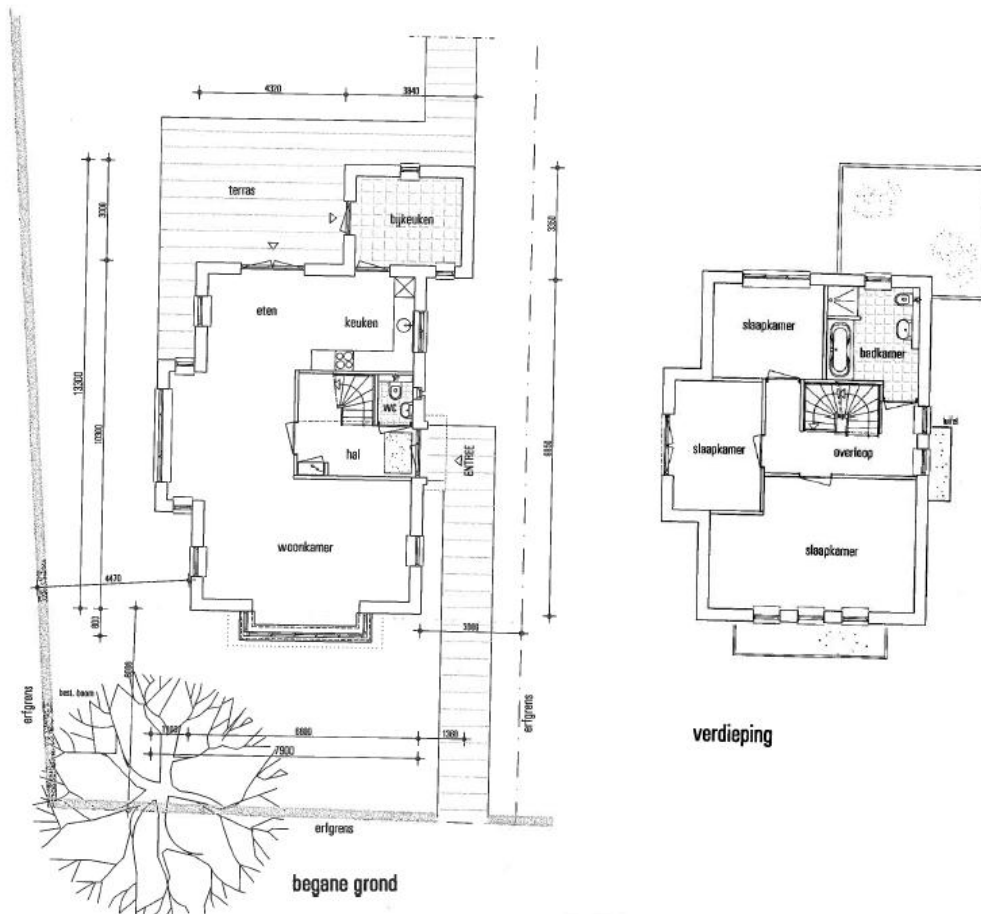


Nieuwe situatie





Aangezichten nieuwe woning



Plattegrond nieuwe woning

4. Beleidskader

4.1 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 woning wordt gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied. De woning zal aansluiten op de omgeving, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt.

4.2 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 het 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 bebouwde gebied van toepassing. Hiervoor geldt dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit, door de toevoeging van de woning, 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 Ulft. Binnen de kern is het realiseren van woningen toegestaan.

Het plan past binnen de kaders van het Streekplan Gelderland 2005, omdat de woning wordt gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied. De uitstraling van de woning zal aansluiten op de omgeving. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving verbeterd. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie.

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.

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 woning valt niet binnen deze categorie. Gezien de ligging van de locatie aan de Bongersstraat en de aansluiting op de omgeving, is het plangebied niet geschikt voor de realisatie van dit type woningen. De gemeente heeft de planning om tot 2010 1.290 woningen te realiseren. Om dit aantal te halen heeft de gemeente een overzicht met projecten opgesteld waarmee dit aantal is ingevuld. De realisatie van de woning is hierin niet opgenomen. Er is gekozen om deze woning toch te realiseren, omdat deze woning een kwalitatieve bijdrage levert aan de kern Ulft. Deze kwalitatieve benadering wordt belangrijker geacht dan de kwantitatieve benadering. Daarnaast past het in het gemeentelijke beleid om eerst de percelen binnen de bebouwde kom te benutten.

4.3 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. De gemeente Oude IJsselstreek wil een groot deel van het regionale woningbouwprogramma voor haar rekening nemen. De gemeente heeft in de grotere woonkernen meerdere grote woningbouwlocaties op het oog. Waar mogelijk – zeker in de kleine kernen – wordt voor inbreiding gekozen, om het plattelandskarakter van het buitengebied niet aan te tasten.

Het plan past binnen de kaders van de strategische visie ‘Oude IJsselstreek, op weg naar 2020’, omdat er bij de realisatie van de woning sprake is van inbreiding.

Structuurschets en beeldkwaliteitsplan Ulft en Oude IJssel

De voormalige gemeente Gendringen heeft in 2000 de “Structuurschets en beeldkwaliteitsplan Ulft 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 Ulftseweg 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 privétuinen 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. 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 Ulft en Oude IJssel’. De te realiseren woning wordt gerealiseerd in aansluiting op de ‘sjieke dorpenweg’, en op de bestaande woningen aan de Bongersstraat. De entree van Ulft krijgt hierdoor een goede ruimtelijke uitstraling. Het ‘gat’ in het bebouwingslint langs de Bongersstraat wordt opgevuld, wat de ruimtelijke kwaliteit van dat bebouwingslint ten goede komt.

Woonvisie Oude IJsselstreek 2008-2015

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een woonvisie vastgesteld, waarin beschreven staat welke typen en het aantal woningen 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 woning past binnen de kaders van de woonvisie Oude IJsselstreek. De toevoeging van de woning draagt bij aan de ambitie van de gemeente om 1.400 à 1.600 woningen te realiseren in de periode 2008-2015. Eveneens wordt de nieuwe woning toegevoegd aan de wooncluster Ulft.

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 in stand houden 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.

Voor het plangebied gelden de welstandscriteria ‘Historische bebouwingslinten’. Het beleid is gericht op behoud en versterking van het karakter van de historische bebouwingslinten. Die karakteristiek komt

vooral tot uitdrukking in de variatie en de zelfstandige plaatsing van de bebouwing, in het individuele, kleinschalige karakter van de panden en in de open ruimtes met doorzichten. Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd moeten worden.

Ruimtelijke plannen die in het welstandsgebied 'Historische bebouwingslinten' vallen, dienen onder andere te voldoen aan de volgende kenmerken:

- Nieuwbouw dient aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving;
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw;
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing;
- Het overwegend half open bebouwingsbeeld van herkenbare individuele gebouwen dient in stand te worden gehouden;
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte;
- De bouwmassa van de nieuwbouw dient in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing;
- De bouwmassa is compact en op zichzelf staand;
- De bouwhoogte bestaat uit één of twee bouwlagen met kap;
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving is richtinggevend;

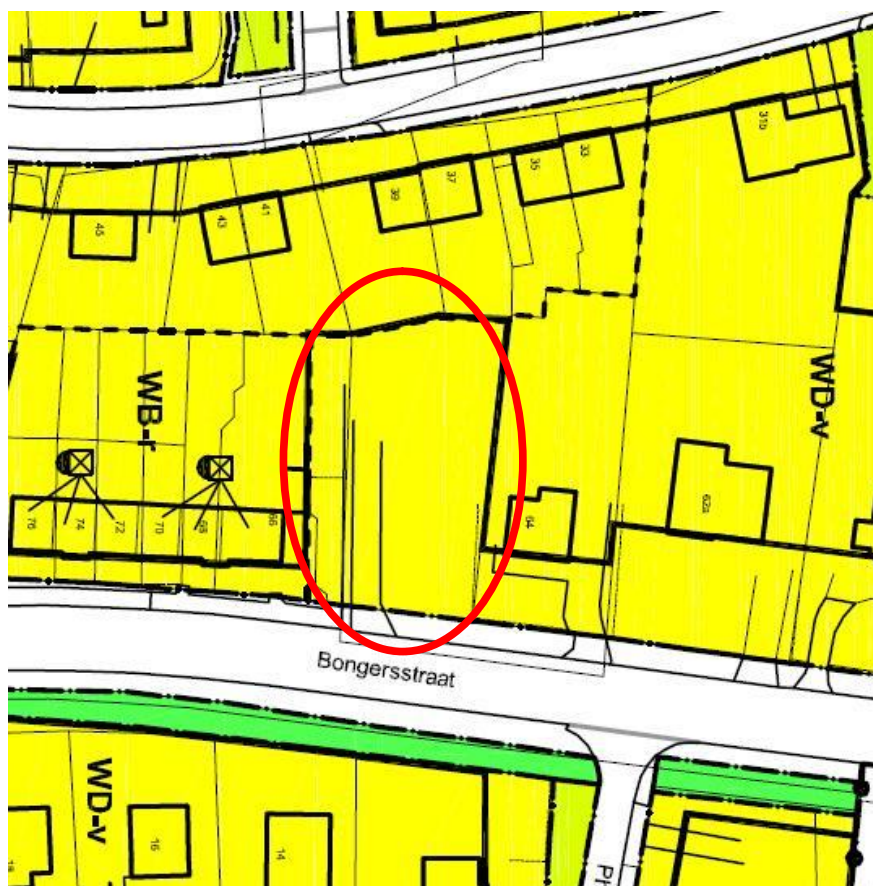
Het plan dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. In een vooroverleg met de welstandsc commissie is de situering van de nieuwe woning besproken en akkoord bevonden. De aanvraag dient nog wel formeel voorgelegd te worden aan de welstandsc commissie.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Wesenthorst 2005' van de gemeente Oude IJsselstreek. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2005 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland op 23 november 2005.

De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'. Op deze bestemming is woningbouw binnen de bouwvlakken toegestaan. Binnen het plangebied is geen bouwvlak aangegeven, waardoor de realisatie van woningbouw niet mogelijk is. Het plan is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Om de realisatie van het plan (de bouw van één woning) mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

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



Uitsnede van de bestemmingsplankaart

5. Randvoorwaarden

5.1 Bodemkwaliteit

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoering een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit voor de gronden waarop een nieuwe ontwikkeling gaat plaatsvinden. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

In november 2008 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder kort samengevat.

Uit de analyseresultaten blijkt dat er ter plaatse van een boring een sterk verhoogd gehalte barium is aangetroffen in de bovengrond. In de onderliggende laag is een matig verhoogd gehalte aangetroffen. In de horizontaal afperkende boringen zijn geen sterk verhoogde gehalten barium aangetroffen. Wel is over bijna de gehele locatie barium in licht verhoogde gehalten aangetroffen. Om de licht verhoogde gehalten heterogeen verspreid over bijna de gehele locatie voorkomen, wordt een verdere afperking tot de streefwaarde niet zinvol geacht.

Omdat er slechts in één boring een sterk verhoogd gehalte barium is aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er is minder dan 25 m³ grond sterk verontreinigd. Geschat wordt dat over nagenoeg de gehele locatie licht verhoogde gehalten barium aanwezig zijn.

De verontreiniging bevindt zich tot een maximale diepte van 0,8 m-mv. Er wordt vanuit gegaan dat op de rest van het terrein licht verhoogde gehalten barium aanwezig zijn tot een maximale diepte van 0,5 m-mv. In totaal wordt geschat dat er circa 415 m³ (circa 705 ton) grond is verontreinigd, waarvan minder dan 25 m³ (43 ton) sterk is verontreinigd.

Aangezien er voornemens zijn om bouwwerkzaamheden te verrichten op de locatie, zal de locatie op basis van de huidige wet- en regelgeving en het toekomstige gebruik (wonen met tuin) gesaneerd moeten worden. Hiervoor zal een saneringsplan opgesteld moeten worden en dient deze ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag (gemeente Oude IJsselstreek).

5.2 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg 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.

In maart 2009 is een archeologisch onderzoek verricht. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische resten) uit alle perioden. Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat de geologische ondergrond bestaat uit fluviaal zand. Op deze afzetting rust een pakket oeverafzettingen bestaande uit klei en zavel. In een

later stadium zijn deze sedimenten afgedekt door een laag matig fijn zand met grind. De bovenste grondlagen kunnen worden beschouwd als volledig verstoord danwel opgebracht. In het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van (intacte) archeologische resten.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dient dit gemeld te worden bij het bevoegde gezag (Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. het RACM).

Op grond van het ontbreken van (duidelijke) aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Vanuit archeologisch oogpunt kunnen de geplande ingrepen binnen het plangebied zonder bezwaren worden uitgevoerd.

5.3 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.

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

Uit het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat de bodem van het plangebied bestaat uit zandgrond met puinhoudende lagen. Het grondwater bevindt zich op circa 350-450 cm-mv. De bodem,

gelet op de bodemopbouw en het grondwaterniveau, is geschikt voor het opvangen en infiltreren van hemelwater. Het hemelwater mag niet worden geloosd op het riool.

Oppervlaktewater

Ter plaatse van de projectlocatie bevindt zich geen oppervlaktewater.

Riolering

Het plangebied wordt aangesloten op het aanwezige infiltratierioolstelsel voor hemelwater en het aanwezige vuilwaterrioolstelsel voor afvalwater.

Duurzaamheid

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

Waterhuishoudkundige aspecten

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies voor, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee

Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Riolering en afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkeling van het plan, doordat het aantal woningen toeneemt. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het vuilwaterrioolstelsel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het infiltratierioolstelsel.

Wateroverlast

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient het hemelwater afgekoppeld te worden. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het infiltratierioolstelsel. Het waterschap geeft aan dat het hemelwater volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld dient te worden.

Wateradvies

Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel op 5 juni 2009. Het waterschap heeft geconcludeerd dat er voor de uitvoering van het plan binnen het plangebied geen belemmeringen op het gebied van water aanwezig zijn.

5.4 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. Tot het vaststellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) droeg volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-2007) een project niet in betekende mate bij, zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 1% bedraagt. Na de vaststelling van het NSL ligt deze grens op 3%. Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat de 1% toename pas bereikt wordt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen.

Het plan voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

5.5 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 wegverkeerlawaai. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, 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.

In juni 2009 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten worden hieronder kort toegelicht.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Bongersstraat. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op het overgrote deel van het perceel overschreden. De invallende geluidsbelasting op de voorgevel van de woning bedraagt 55 dB na aftrek van 5 dB ex artikel 110-g Wgh, bij een afstand van 18 meter van de wegas van de Bongersstraat.

De Bongersstraat is recent voorzien van een standaard wegdek. Het opnieuw vervangen van dit wegdek is als maatregel voor één woning niet kostenefficiënt. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het afschermen van de woning middels een geluidscherm niet gewenst. Voor de woning dient derhalve een hogere waarde te worden aangevraagd. Bij een afstand tot de wegas van de Bongersstraat voor wegverkeer van 55 dB(Lden).

De voorkeursgrenswaarde wordt niet langer overschreden op de eerste woonlaag bij een afstand van 41 meter en op de tweede woonlaag bij een afstand van 55 meter. Indien deze afstand tot de weg wordt aangehouden kan het aanvragen van een hogere waarde achterwege blijven. Gezien de diepte van het perceel is het aanhouden van deze afstanden mogelijk ongewenst.

Aan de woningen dienen, bij een afstand tot de wegas van minder dan 55 meter, aanvullende geluidwerende voorzieningen getroffen te worden. Ten behoeve van de bouwaanvraag dient, nadat de tekeningen definitief zijn, een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen.

Indien er aanvullende geluidwerende voorzieningen getroffen worden en er een hogere waarde verleend wordt, kan de woning wat betreft de geluidaspecten gerealiseerd worden.

5.6 Natuurwaarden

Om de natuurwaarden van de projectlocatie 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 en met rust laten 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 Vogelrichtlijn en de 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 2009 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat.

Mogelijk broeden er een aantal algemene vogelsoorten in de omliggende vegetatie (oude beuken en aangrenzende tuinen). Alle omliggende vegetatie blijft gehandhaafd. Broedende vogels zijn beschermd, en hiervoor wordt geen ontheffing verleend. Indien werkzaamheden buiten het broedseizoen worden gestart of geheel buiten het broedseizoen worden uitgevoerd (15 maart – 15 juli) is verstoring minimaal en kunnen de geplande ingrepen uitgevoerd worden.

Het is verder aannemelijk dat er enkele algemene, tijdens de quickscan niet waargenomen, beschermde zoogdieren van het plangebied gebruik maken, zoals egel, konijn, echte muizen en dergelijke. Deze soorten vallen onder de vrijstellingsregel bij ruimtelijke ingrepen. Daarnaast is het aannemelijk dat de steenmarter het gebied doorkruist. Het voorkomen van de strenger beschermde steenmarter is alleen ontheffingsplichtig als er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn. Daarvan is binnen het plangebied geen sprake.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied heeft geen significante nadelige gevolgen voor de onderzochte soortgroepen. Voor de onderzochte soortgroepen zijn geen nadere onderzoeken of ontheffingen noodzakelijk.

5.7 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 en aangaande de aanwezigheid van buisleidingen. Er dient voldoende veiligheidsafstand in acht genomen te worden tussen risicovolle bedrijven of routes voor gevaarlijke stoffen (via de weg/spoor of via buisleidingen) én (beperkt) kwetsbare objecten.

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

5.8 Verkeersaspecten

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

Geconcludeerd wordt dat wat betreft de verkeersaspecten er geen belemmeringen geconstateerd zijn voor de realisatie van het project op de projectlocatie.

5.9 Duurzaamheid

De gemeente Oude IJsselstreek (Klimaatbeleid, energiekansenkaart 2006), de provincie Gelderland (Kwalitatief Woon programma) en het ministerie van VROM hechten allen belang aan aandacht voor Duurzaam Bouwen. Bouwende partijen worden gestimuleerd hier aandacht aan te geven en nu al te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op dit gebied. De gemeente Oude IJsselstreek streeft naar een verscherpte EPC van minimaal 5-10%. In de energiekansenkaart worden de economisch meest gunstige opties uitgewerkt. Voor woningbouw (nieuwbouw) is in de Regio Achterhoek een puntenlijst ontwikkeld om particulieren die duurzaam willen bouwen een handvat te bieden. Deze puntenlijst is zeer geschikt om richting en invulling te geven aan het duurzaam bouwen.

Naast duurzaam bouwen is ook de levensduur van woningen een aandachtspunt. Hoe kan de levensduur van een woning verlengd worden? Door een woning te ontwerpen die niet alleen aan de huidige, maar ook aan de toekomstige behoeftes van een bewoner voldoet: toekomstgericht en/of flexibel bouwen.

6. Economische uitvoerbaarheid

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.

7. Juridische opzet

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Oude IJsselstreek 2009: Bongersstraat ong. Uift' 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.

7.2 Hoofdopzet

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.

7.3 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.