

## Inhoud

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>2. Algemene aspecten</b>                          | <b>5</b>  |
| 2.1. De onderdelen van het bestemmingsplan           | 5         |
| 2.2. Het plangebied                                  | 5         |
| 2.3. Vigerend bestemmingsplan                        | 5         |
| <b>3. Beschrijvingen verantwoording van het plan</b> | <b>9</b>  |
| 3.1. Planbeschrijving                                | 9         |
| 3.2. Parkeren                                        | 9         |
| 3.3. Milieu- en locatieaspecten                      | 9         |
| 3.4. Juridische opzet                                | 10        |
| <b>4. Economische uitvoerbaarheid</b>                | <b>11</b> |



## 1. Inleiding

Tussen het perceel Frank Daamenstraat 2 en de percelen Ir Sassenstraat 32 en 32-1 ligt een open terrein. Volgens het vigerende bestemmingsplan 't Gietelinc Ulfth 2008' heeft dit terrein een woonbestemming. Bij de gemeente hebben zich initiatiefnemers gemeld die deze gronden willen benutten voor bedrijfsdoeleinden. De gemeente is bereid aan deze plannen medewerking te verlenen. Een en ander maakt een partiële wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.



Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving



## 2. Algemene aspecten

### 2.1 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- De digitale verbeelding met de titel 't Gietelinck, locatie F. Daamenstraat naast 2, 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 van het vigerende bestemmingsplan 't Gietelinck Uift 2008' die op het gebruik van de betreffende gronden van toepassing zijn;
- Deze toelichting waarin de opzet van deze partiële wijziging wordt beschreven en waarin relevante milieu- en realiseringsaspecten worden vermeld.

Het bestemmingsplan heeft het nummer: NL.IMRO.1509.BP000022.

### 2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Frank Daamenstraat en Ir Sassenstraat in de zuidwesthoek van het voormalige bedrijfsterrein van de DRU dat momenteel wordt herontwikkeld onder de naam 't Gietelinck'. Het gebied zal in de toekomst gekenmerkt worden door een grote menging van ruimtelijke functies, te weten dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Voor 't Gietelinck is een stedenbouwkundig plan gemaakt. De reconstructie van het terrein, de functiewijziging van de te behouden bebouwing en de nieuwe bebouwing worden planologisch-juridisch mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan 't Gietelinck Uift 2008'.

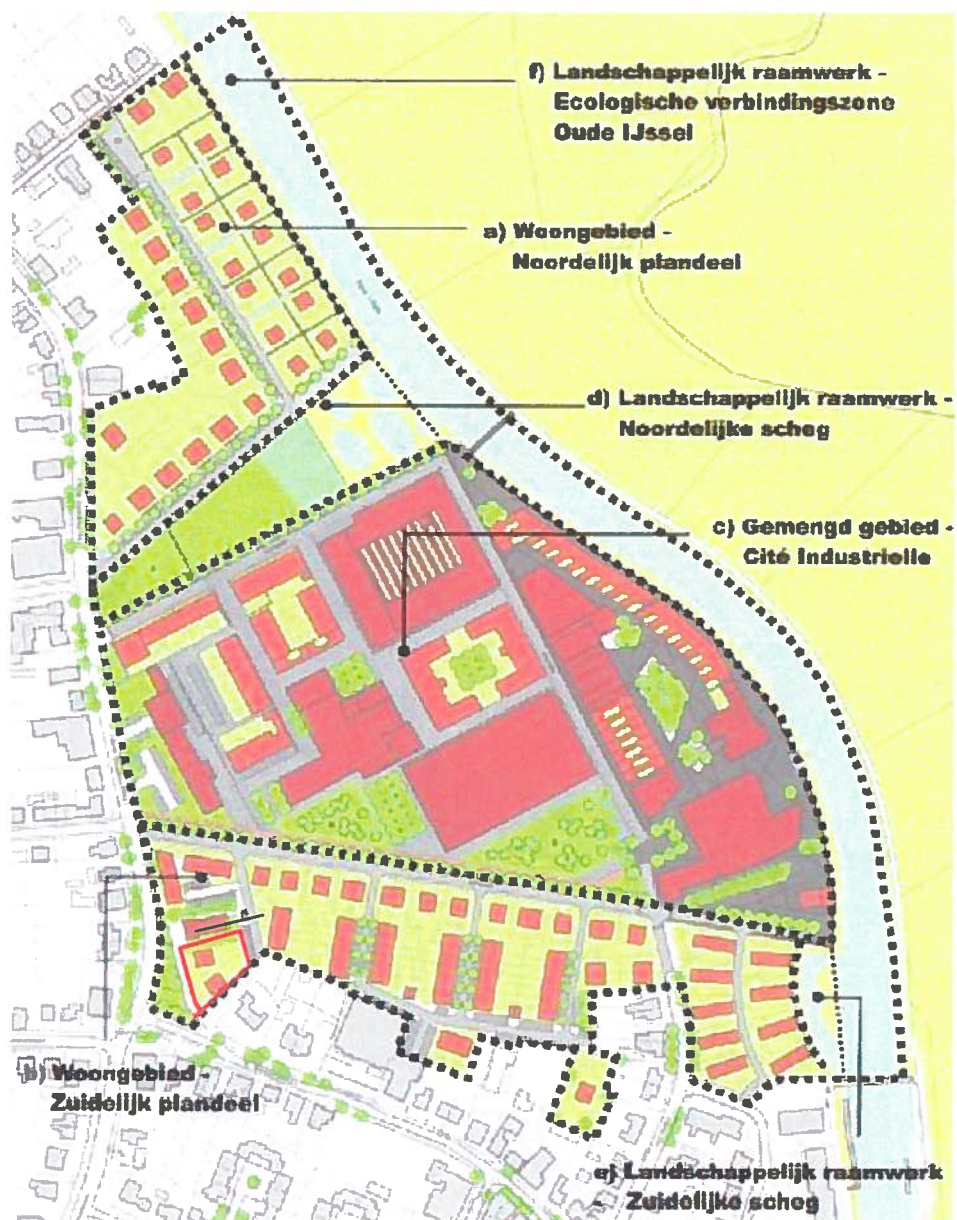
Het plangebied is gelegen in een deel van 't Gietelinck dat voornamelijk bestemd is voor de bouw van nieuwe woningen. Beide percelen liggen tussen het perceel Frank Daamenstraat 2 en de percelen Ir Sassenstraat 32 en 32-1. Op het perceel Frank Daamenstraat 2 is een bloembinderij annex hoveniersbedrijf gevestigd (het paarse vlak op de uitsnede van de verbeelding op bladzijde 7) en op de percelen Ir Sassenstraat 32 en 32-1 staan twee woningen onder één kap.

De luchtfoto op bladzijde 3 laat zien waar het plangebied ten opzichte van de omgeving ligt en op bladzijde 6 is de ligging van het plangebied in het stedenbouwkundige plan 't Gietelinck weergegeven.

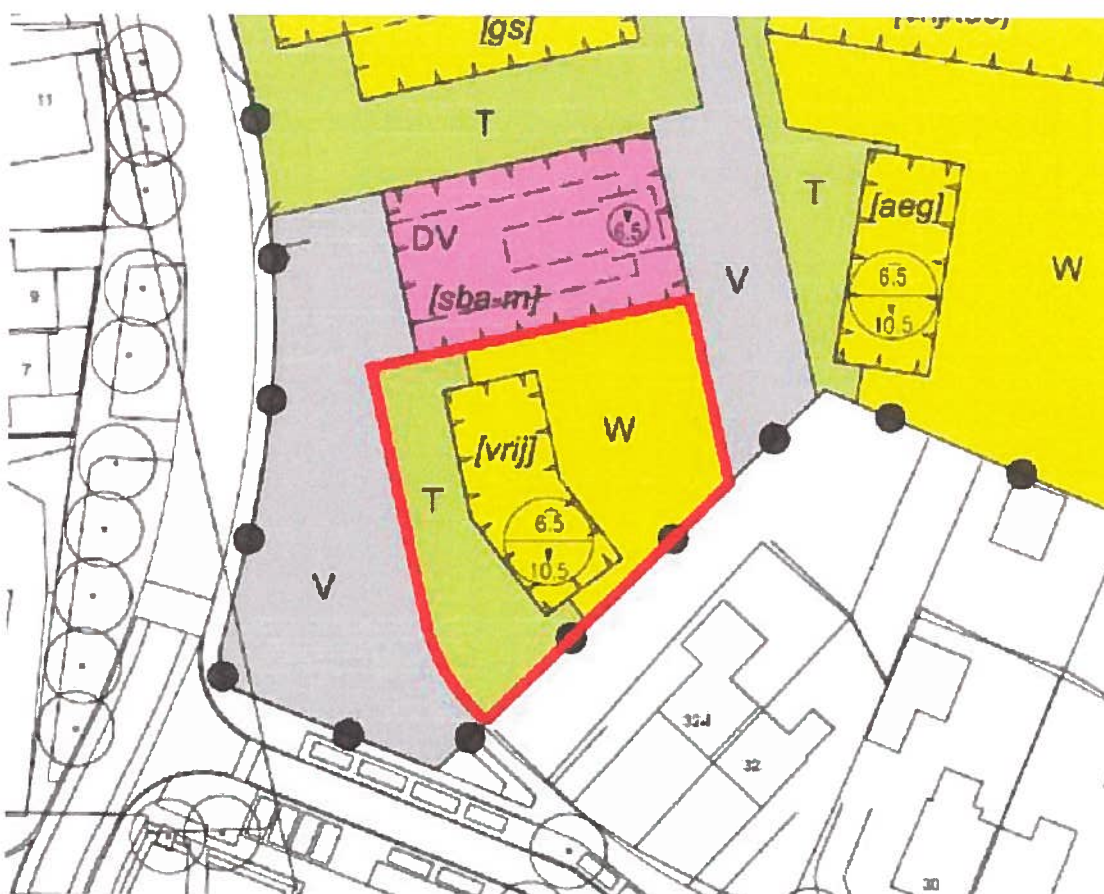
### 2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 't Gietelinck Uift 2008' van de gemeente Oude IJsselstreek (gewijzigd vastgesteld bij besluit van de raad op 27 november 2008 en nu onherroepelijk).

De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'. Beide te ontwikkelen percelen zijn momenteel bestemd voor de bouw van 2 vrijstaande woningen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn geen bedrijven of andere functies toegestaan. Het plaatje op bladzijde 7 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de rode contour op deze verbeelding liggen de 2 percelen waarvan de bestemming moet worden gewijzigd.



Ligging plangebied (binnen rode lijn) binnen het stedenbouwkundige plan 't Gietelinc





### 3. Beschrijving en verantwoording van het plan

#### 3.1 Planbeschrijving

Op het perceel naast de bloembinderij annex hoveniersbedrijf wordt een gebouw ten behoeve van een fysiotherapiepraktijk gebouwd.

Het nieuwe gebouw heeft een bebouwde oppervlakte van circa 233 m<sup>2</sup> in totaal en het bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak. De hoofdingang is gesitueerd aan de Frank Daamenstraat. Op de begane grond liggen de behandelkamers, de wachtruimte, de personeelsruimte en het kantoor, op de verdieping liggen een grote oefenruimte, kleedruimtes en de directieruimte.

Het perceel naast de fysiotherapiepraktijk krijgt een gemengde bestemming zodat hier een woning, een kantoorgebouw of een gebouw ten behoeve van een andere functie kan worden gebouwd. Voorwaarde is dat de functie weinig hinder veroorzaakt, relatief weinig verkeer aantrekt en zonder problemen gevestigd kan worden in een woonomgeving.

#### 3.2 Parkeren

Bij de fysiotherapiepraktijk is in totaal ruimte voor 8 parkeerplaatsen op eigen terrein, 3 aan de voorzijde van het gebouw en 5 aan de achterkant. De parkeerplaatsen aan de achterzijde zijn bereikbaar via de nieuwe Huttenlaan en het straatje aan de achterzijde van het gebouw dat op deze laan uitkomt.

De praktijk gaat naar alle waarschijnlijkheid 6 behandelkamers omvatten. De richtlijnen voor parkeernormen van de CROW geven aan dat er voor een fysiotherapiepraktijk 1,5 tot 2,0 parkeerplaatsen per behandelkamer nodig zijn, met een minimaal aantal parkeerplaatsen van 3.

De gemeente gaat uit van een norm van 2 parkeerplaatsen per behandelkamer, waarbij de oefenruimte ook als behandelkamer wordt beschouwd. De locatie is niet beter dan gemiddeld bereikbaar met het openbaar vervoer of fiets. Het aantal benodigde parkeerplaatsen bij de praktijk bedraagt dan ook  $7 \times 2,0 = 14$  parkeerplaatsen.

De 6 parkeerplaatsen die niet op het eigen terrein van de fysiotherapiepraktijk ingericht kunnen worden dienen in de directe omgeving gezocht te worden. In dit stadium is het niet zeker waarvoor het perceel naast de fysiotherapiepraktijk benut zal worden. De benodigde parkeerplaatsen voor de woning en of het kantoor dienen zoveel mogelijk op het eigen terrein te worden ingericht.

Door wijziging in de plannen van de locatie van 'de IJzergieter' (wijziging aantal starterappartementen) is er ruimte vrij gekomen voor de aanleg van 8 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen door de bezoekers van de fysiotherapiepraktijk en de gebruikers van het naastgelegen perceel worden benut.

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

#### 3.3 Milieu- en locatieaspecten

In het kader van het bestemmingsplan 't Gietelinc Uift 2008' zijn diverse onderzoeken uitgevoerd die ook op de planlocatie van dit bestemmingsplan betrekking hebben. Deze onderzoeken worden beschreven in hoofdstuk 5 van voormeld bestemmingsplan. Aanvullend op hetgeen in dat bestemmingsplan beschreven is, kan worden vermeld dat zich op de locatie sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 't Gietelinc Uift 2008' geen wijzigingen hebben voorgedaan. Hieronder zal kort op de diverse milieuaspecten worden ingegaan in relatie met het voorliggende bestemmingsplan.

**Bodemkwaliteit**

Sinds 2001 heeft het terrein braak gelegen en heeft er geen grondverzet plaatsgevonden. Een kopie van de conclusies van het verkennend bodemonderzoek en de bodemkwaliteitskaart zijn als bijlagen opgenomen.

**Archeologie**

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is archeologisch onderzoek verricht. Een apart onderzoek ten behoeve van deze partiële herziening wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Op de toekomstige bouwlocatie en in de omgeving van het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend.

**Flora en fauna**

In het kader van het bestemmingsplan 't Gietelincx is voor het gehele plangebied, waaronder het onderhavige bestemmingsplan, het wettelijk verplichte natuuronderzoek (ex Flora-en faunawet) verricht. Er zijn op de percelen van het voorliggende plan echter geen beschermde soorten aangetroffen die het noodzakelijk maakten om een ontheffing aan te vragen van de verbodsbepalingen ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Daarom mag worden gesteld dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied geen significante nadelige gevolgen heeft voor de onderzochte soortgroepen.

**Water**

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een advies uitgebracht over de waterhuishouding in het plangebied 't Gietelincx waarvan de onderhavige locatie deel uitmaakt. Het waterschap heeft in dat advies geconcludeerd dat er voor de uitvoering van dat plan geen belemmeringen op het gebied van water aanwezig zijn.

**3.4 Juridische opzet**

Op deze partiële herziening zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan 't Gietelincx Uift 2008' van toepassing. De verbeelding is in overeenstemming gebracht met de hier boven beschreven planontwikkeling. Het perceel van de geplande fysiotherapiepraktijk heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen en het daarnaast gelegen perceel heeft de bestemming 'Gemengd 2'. Deze laatste bestemming biedt de mogelijkheid om op dit perceel één woning in combinatie met een aan huis gebonden beroep of consumentverzorgend bedrijf, een kantoor of een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening te bouwen.

De planregels van het vigerende bestemmingsplan die op de bestemmingen 'Gemengd' (artikel 4) en 'Maatschappelijk' (artikel 8) van toepassing zijn zijn als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Verder is de verbeelding aangepast aan de RO standaarden 2008, welke richtlijnen geven voor de digitale vereisten voor bestemmingsplannen. De maximaal toegelaten bouwhoogte van 7,5 m voor hoofdgebouwen is in het bouwvlak op de verbeelding aangegeven.

#### **4. 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.

