

TOELICHTING

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Aanleiding	2
2. Opdracht voor het plan	2
3. Ligging van het plangebied	2
4. Leeswijzer	3

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	5
2. Waterhuishouding	5
3. Milieuaspecten	5
4. Archeologie en monumenten	6
5. Economische uitvoerbaarheid	7

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	8
2. Stedebouwkundige structuur	8
3. Hoofdopzet van het bestemmingsplan	8
4. Toelichting op de plankaart	9
5. Toelichting op de voorschriften	9

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg	12
2. Inspraak	13

1. INLEIDING

1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan beslaat twee deelgebieden in Ulfst die tot nog toe in drie verschillende bestemmingsplannen geregeld werden. Het grootste deelgebied bestaat uit het oostelijke deel van de woonwijk De Pol samen met een gedeelte van het aangrenzende Oerseveld. Het andere gebied is het woonbuurtje Oversluis ten oosten van de Oude IJssel.

Met dit bestemmingsplan worden de volgende geldende plannen gedeeltelijk of geheel vervangen: "De Pol 1978", "Begraafplaats Ulfst 1978", "Uitbreidingsplan in onderdelen Kom Ulfst" uit 1962 (voor de gedeelten Oversluis en een deel van Oerseveld), Kom Ulfst Deelplan 1 (1986), Deelplan 2 (1987), Deelplan 3 (1992), Deelplan 5 (1993) en Deelplan 6 (1994), en alle bij deze plannen behorende herzieningen en plannen van uitwerking. Ook wordt van de bestemmingsplannen Praestingsveld I (1979) en Recreatieproject Ulfst (1995) een klein gedeelte vervangen. Op de volgende pagina is een kaartje weergegeven met bovengenoemde plannen.

De reden voor de herziening is dat de geldende plannen verouderd zijn: de voorschriften sluiten niet altijd meer aan bij de huidige tijdgeest. Daarnaast zijn in de loop van de jaren de plannen voor diverse locaties gedeeltelijk herzien of nader uitgewerkt. Al deze losse aanvullingen belemmeren het overzicht op de geldende bestemmingen.

Bovendien hanteren de nu geldende plannen verschillende regimes, welke ook weer afwijken van de recentere bestemmingsplannen van andere wijken.

Rechtsgelijkheid tussen plannen onderling binnen de gemeente is van belang voor een helder ruimtelijk beleid. Dit nieuwe bestemmingsplan voor De Pol en Oversluis legt de huidige situatie vast, creëert overzicht en duidelijkheid en maakt bovendien aanpassing van de regeling aan de huidige situatie en tijdgeest mogelijk.

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, wat betekent dat het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dienen. Een uitzondering hierop is het terrein naast het verzorgingshuis Debbeshoek. Voor deze locatie is een uitbreiding van het verzorgingshuis met aanleunwoningen gepland. Vooruitlopend op deze ontwikkeling is dit in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Voor het overige zijn er geen uitbreidingslocaties of andere grootschalige ruimtelijke ingrepen in dit gebied aan de orde en dus niet in het plan opgenomen.

2. Opdracht voor het plan

Door het College van Burgemeester en Wethouders van de voormalige gemeente Gendringen, nu gemeente Oude IJsselstreek, is opdracht gegeven aan Sonsbeek Adviseurs BV te Arnhem om dit bestemmingsplan op te stellen.

3. Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: De Pol en Oversluis.

In het deelgebied De Pol is het oostelijke deel van de wijk De Pol opgenomen en een gedeelte van de wijk Oerseveld. Dit deelgebied wordt begrensd door:

- het fietspad ten noorden van de begraafplaats en de Ir. Sassenstraat in het noorden;
- de Debbeshoek in het oosten;

- de Berghseweg en Biezenakker in het zuiden;
- de Hofstraat in het westen.

Het deelgebied Oversluis ligt ten oosten van de Oude IJssel en bestaat globaal uit:

- het gedeelte van de straat Oversluis dat binnen de bebouwde kom valt met de bebouwing direct ten noorden daarvan;
- de straat Stokhorsterweg met aanliggende percelen;
- de Voorstsestraat en het woonbuurtje ten westen daarvan tot het recreatiepark.

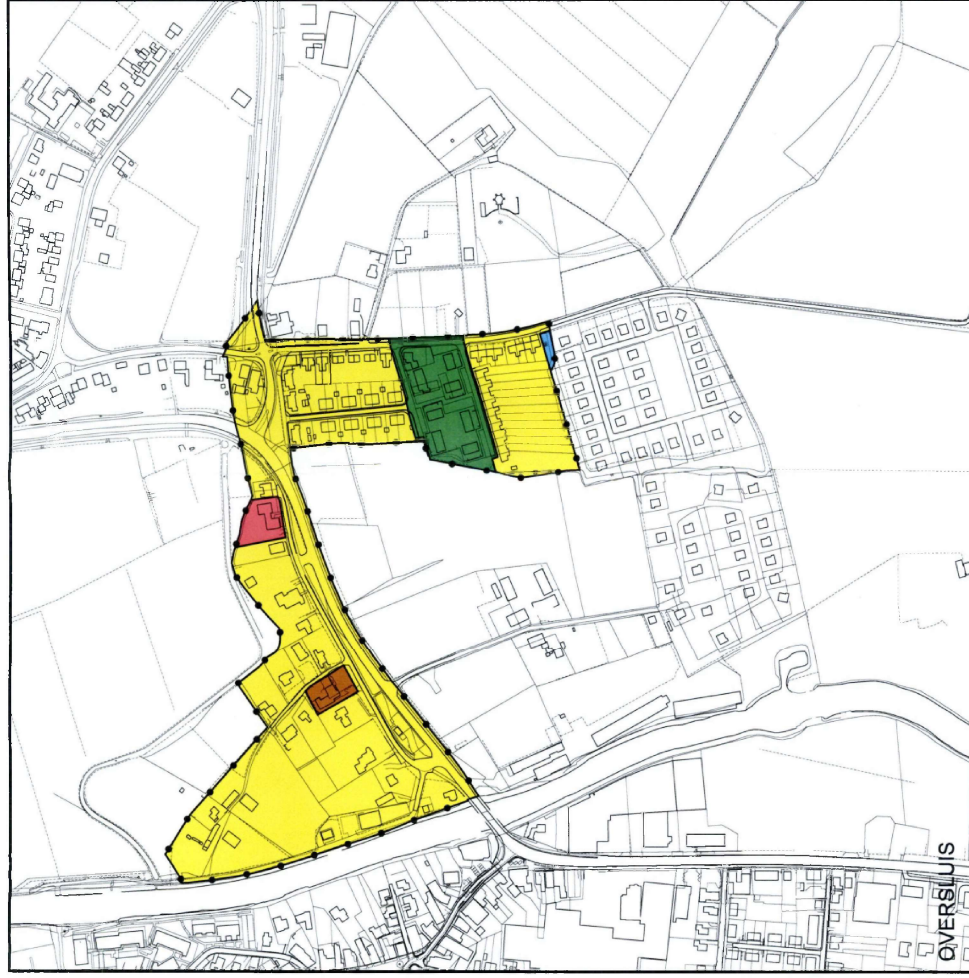
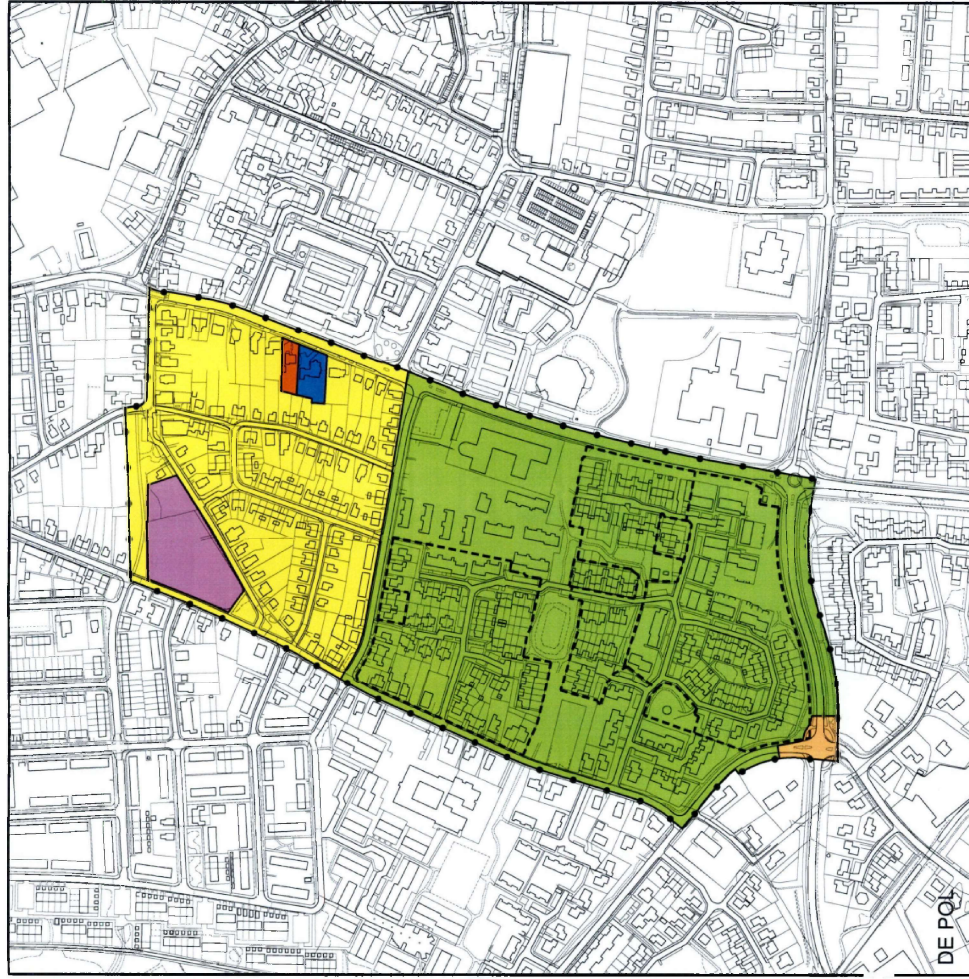
De overzichtskaart op de volgende pagina geeft de grens van het plangebied aan en de relatie met de plannen die met deze herziening vervangen worden.

4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de onderzoeken die voor dit bestemmingsplan uitgevoerd zijn.

Daarna volgt in hoofdstuk 3 de eigenlijke toelichting op het bestemmingsplan. Hier worden de ruimtelijke uitgangspunten voor dit gebied beknopt weergegeven en uitgelegd hoe deze zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 ten slotte gaat in op de overleg- en inspraakprocedures.



NR. 7680 - 1516



SCHAAL 1 : 5000

OVERZICHT VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

2. ONDERZOEK

1. Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op een aantal algemene aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van De Pol en Oversluis, zoals milieu-aspecten en de waterhuishouding.
In dit hoofdstuk wordt niet ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten zelf; deze worden beschreven en gewaardeerd in hoofdstuk 3.
2. Waterhuishouding

De gemeente Oude IJsselstreek heeft in de Strategienota Waterbeheer en het Gemeentelijk Rioleringsplan vastgelegd bij nieuwe bestemmingsplannen aandacht te besteden aan duurzaam waterbeheer. Voor de stedelijke gebieden wordt daarbij in de eerste plaats gedacht aan het afkoppelen van de verharde oppervlakken. Het afgekoppelde hemelwater kan door middel van bodeminfiltratie geborgen worden. Het grondwater bevindt zich in Ulft op grote diepte, waardoor infiltratie in principe een geschikte methode kan zijn. Bovendien wordt zo een bijdrage geleverd tegen de verdroging.

In het plangebied van dit bestemmingsplan is over het algemeen veel ruimte om het relatief schone hemelwater ter plaatse te bergen. De openbare groengebieden tussen de woningen in De Pol bieden goede mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater, zowel afkomstig van de daken van de omliggende woningen als van de straten en parkeerplaatsen.
In Oerseveld en Oversluis bevinden zich geen grote openbare groenvoorzieningen, maar de meeste tuinen zijn daarentegen wel ruim en diep. Het benutten van deze ruimte voor infiltratie vergroot het bufferend vermogen aanzienlijk.

Het aanleggen van infiltratievoorzieningen kan het beste gelijktijdig plaatsvinden met grootschalige renovatieprojecten van de woningen en/of herinrichtingsprojecten van de openbare ruimte. Voor dit doel wordt samengewerkt met de woningbouwverenigingen.
Aan de Bontebrugstraat zijn recent woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Woningen aan de Voorstsestraat en Dinxperloseweg maken ook deel uit van dit vernieuwingsproject en komen in een later stadium aan bod. In het plan is opgenomen dat het hemelwater zal worden afgekoppeld van het riool en in de bodem geïnfiltreerd.

Bij de uitvoering van dit beleid wordt afhankelijk van de gekozen methode bepaald of hiervoor een aparte juridische regeling nodig is. Vooralsnog zijn in dit bestemmingsplan geen specifieke regelen of bestemmingen opgenomen.
3. Milieu-aspecten

Binnen dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de onderstaande milieu-aspecten:

Bedrijfshinder
In het plangebied bevinden zich in Oerseveld en Oversluis enkele bedrijven. Ze zijn voornamelijk aan de rand van het gebied gevestigd. Het gaat om ambachtelijke bedrijven al dan niet met verkoop, een tandtechnisch laboratorium, een teken- en adviesbureau, een beautycentrum, een Mensendieckpraktijk, een fysiotherapeut en een administratiekantoor. Deze bedrijven zijn als bedrijf be-

stemd. De meeste van deze bedrijven hebben tevens een bedrijfswoning. Milieuzoneringen zijn niet van toepassing op deze woningen. Alle bedrijven vallen binnen de bedrijfscategorie 2 of lager. In het algemeen zijn bedrijven tot en met categorie 2, mits in overeenstemming met de bestemming, in woongebieden toegestaan. Voor deze categorie geldt in principe een afstand van 30 m tot woningen.

Benzine- en LPG-station

Het benzinestation aan de Oversluis verkoopt ook LPG. Het LPG-reservoir en het vulpunt vallen buiten dit bestemmingsplan, maar zijn wel van invloed op de veiligheid van het plangebied. Daarom wordt er op deze plaats wat dieper op ingegaan.

De LPG-reservoir bevindt zich niet op het terrein zelf, maar aan de zuidzijde van de straat, in een afgesloten terrein ver van de bebouwing. Ook het vulpunt voor deze tank bevindt zich aan de overzijde, aan de Badweg. Via een ondergrondse leiding wordt de LPG naar het benzinestation getransporteerd. De vereisten voor een LPG-tankstation zijn mede vastgelegd in het Besluit en de Regeling externe veiligheid inrichtingen. Aan deze vereisten wordt voor het betreffende LPG-reservoir en -vulpunt voldaan.

Bodemverontreiniging

Voor zover bekend zijn in het plangebied geen locaties met ernstige bodemverontreiniging. Voor de uitbreidingslocatie van het verzorgingshuis Debbeshoek zal een bodemonderzoek plaats moeten vinden. De uitkomsten hiervan zullen te zijner tijd in een Plan van Wijziging opgenomen worden.

Wegverkeerslawaaï

De woongebieden De Pol / Oerseveld en Oversluis zijn aangewezen als verkeerskundig verblijfsgebied, hier geldt een maximale snelheid van 30km/u. Overlast van wegverkeerslawaaï is binnen deze woonwijk niet aan de orde. Op de hoofdwegen binnen de bebouwde kom van Ulfthoek geldt een maximale snelheid van 50km/u. Binnen dit bestemmingsplan gaat het om de Debbeshoek, de Berghseweg en de Oversluis.

Voor de uitbreidingsplannen van het verzorgingshuis is een akoestisch onderzoek nodig. De uitkomsten hiervan zullen te zijner tijd in een Plan van Wijziging opgenomen worden.

Voor de rest van het plangebied zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen, daarom is een akoestisch onderzoek hier niet aan de orde.

4. Archeologie en monumenten In het plan is de mogelijkheid tot uitbreiding van het verzorgingshuis opgenomen. Voor deze uitbreiding is in de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde opgenomen dat archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Overigens zijn in het plan geen andere bouwmogelijkheden opgenomen.

In het plangebied zijn de volgende monumenten aanwezig:

Rijksmonument:

- Stokhorsterweg 3 funderingsresten met burchtheuvel van het voormalige kasteel Ulfthoek en steen met alliantiewapen

Gemeentelijke monumenten:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| • Hofstraat, NH begraafplaats | hekwerk en baarhuisje |
| • Tamboerpad 2a | molenramp van molen De Pol |
| • Oversluis 1 | voormalige sluiswachterswoning |
| • Oversluis 11 | dokterswoning |
| • Oversluis 13-15 | voormalig woonhuis/winkelcafé |
| • Stokhorsterweg 3 | boerderij van het type hallehuis |

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan legt de huidige situatie vast, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreidingsmogelijkheden van het verzorgingshuis Debbeshoek. Als in de toekomst zich nog andere bouwmogelijkheden voordoen, komt realisering van de plannen ten laste van de eigenaar of de ontwikkelaar en dienen in zich kostendekkend te zijn. Per geval zal de gemeente zich vooraf verzekeren van de economische haarbaarheid.

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Dit bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie van 2003. Het is een conserverend plan, wat betekent dat het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dient. Nieuwbouwmogelijkheden zijn, behalve bij het verzorgingshuis, niet gepland en dus ook niet in het plan opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2 een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige structuur. Paragraaf 3 gaat in op de hoofdopzet van dit plan. In paragraaf 4 wordt kort de plankaart toegelicht. In de laatste paragraaf worden de voorschriften per artikel uitgelegd.

2. Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is in te delen in drie verschillende deelgebieden met elk zijn eigen stedenbouwkundige structuur en bebouwingstypologie: De Pol, Oerseveld en Oversluis. De hoofdstructuren van deze gebieden zijn gebaseerd op oude wegen en de landschappelijke ondergrond. Op de historische kaart van rond 1850 zijn elementen terug te vinden die ook nu nog zichtbaar zijn. Zo staat molen De Pol prominent op de oude kaart, nu is alleen de molenromp nog aanwezig. Ook de straten Debbeshoek (met aanliggende bebouwing), de Hofstraat (toen schijnbaar nog onbebouwd) en de straat Oversluis (als verbinding met de omliggende dorpen) waren al aanwezig in 1850. Zowel De Pol/Oerseveld als Oversluis zijn hoger gelegen gronden aan weerszijden van het dal van de Oude IJssel. Dat verklaart waarom er geen open water in het plangebied wordt aangetroffen.

De bebouwing in Oerseveld en Oversluis is van verschillende perioden, maar overwegend wel ouder dan 30 jaar. De stratenstructuur is in de loop van de tijd ontstaan, uitgaand van de natuurlijke ondergrond en voortbouwend op de aanwezige wegen.

De Pol is, in tegenstelling tot Oversluis, een geheel planmatig ontworpen wijk uit het eind van de jaren '70. Het is opgebouwd uit een interne rondlopende straat, waaraan verschillende doodlopende straatjes liggen en waarin elk wooncluster zijn eigen woningtype heeft. Tussen de woonclusters zijn bosplantsoenen en speelgelegenheden aangelegd, waardoor het geheel een groene en vriendelijke uitstraling heeft. De bosplantsoenen vormen een doorlopende groenstructuur met daarin een netwerk van voetgangerspaden, die verbonden is met de groenstructuren in aangrenzende wijken.

In het ontwerp van de nieuwe wijk zijn destijds bestaande elementen opgenomen, zoals de molenromp, de begraafplaats en een enkele bestaande woning. Van recenter datum is het nieuwe verzorgingshuis Debbeshoek.

3. Hoofdopzet van het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is het huidige gebruik positief bestemd. De meest voorkomende bestemming voor dit woongebied is vanzelfsprekend woondoel-einden. Binnen deze bestemming zijn voor de verschillende woningtypen categorieën op de plankaart aangegeven. Deze zijn gebaseerd op de huidige situatie en een ruimtelijke visie op de wijk. Zo worden de randen van het plangebied gevormd door de oudere, doorgaande straten waaraan van oudsher vrijstaande en soms geschakelde woningen staan (Debbeshoek, Wethouder van

Akenstraat, Hofstraat, Oversluis). Achter deze straten bevinden zich veelal geschakelde woningen en rijwoningen, al dan niet grootschalig ontwikkeld. Deze algemene typologie wordt gehandhaafd in dit bestemmingsplan met de op de plankaart aangegeven woningcategorieën.

In de wijk zijn ook enkele andersoortige gebouwde functies: een verzorgingshuis, twee begraafplaatsen, een benzinestation en enkele bedrijven. Deze zijn specifiek voor deze functies bestemd.

De groenstructuur in De Pol is heel bepalend voor de identiteit van de wijk. De bosplantsoenen omsluiten de woonclusters en creëren daarmee ruimte tussen de woningen. In de plantsoenen vormen de wandelpaden de informele verbindingen tussen de woonclusters en de verschillende delen van de wijk. In het groen zijn vele speelmogelijkheden, zowel formeel als informeel.

- | | |
|------------------------------------|--|
| 4. Toelichting op de plankaart | Voor de gebouwde functies zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven die aanduiden waar de bebouwing zich mag bevinden. Binnen dit vlak is herbouw en uitbreiding in principe mogelijk. In de voorschriften en regelen zijn nadere bepalingen over onder meer het woningtype, het bebouwingspercentage, de hoogte en de goothoogte opgenomen. De hoogte en goothoogte zijn gerelateerd aan de vermelde categorie. |
| 5. Toelichting op de voorschriften | In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van de juridische regeling. Per bestemmingsartikel wordt een korte beschrijving en uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de voorschriften en regelen. |

Artikel 06. Woondoeleinden

Deze bestemming geldt voor alle woningen. Op de plankaart zijn verschillende categorieën woningen aangeduid. In de voorschriften en regelen worden per categorie regelen gegeven voor hoogtes en goothoogtes, bebouwd oppervlak (bij bijgebouwen), bebouwingspercentage en afstand tot de zijdelingse perceelgrens.

Een bescheiden uitoefening van een vrij beroep aan huis is toegestaan, mits het vloeroppervlak hiervoor niet meer dan 30% van het totale vloeroppervlak van alle gebouwen op het perceel bedraagt, waarbij het niet groter mag zijn dan 50 m². Onder een vrij beroep wordt verstaan: arts, notaris, advocaat e.d. In het geval van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten moet een vrijstelling aangevraagd worden, zodat toetsing mogelijk is. Voor wat betreft het maximale oppervlak van de bedrijfsactiviteiten geldt overigens hetzelfde als voor een vrij beroep. Voorts zijn enkele voorwaarden opgenomen die de overlast voor de woonomgeving moeten beperken.

Artikel 07. Bijzondere woondoeleinden

De bestemming "Bijzondere woondoeleinden" regelt het verzorgingshuis Deb-beshoek en de aansluitende gronden. Voor het nu onbebouwde terrein aan de Kempermanstraat zijn plannen in ontwikkeling voor de bouw van aanleunwoningen. In dit bestemmingsplan is deze ontwikkeling mogelijk gemaakt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming.

Artikel 08. Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming is toegekend aan enkele bedrijven in het plangebied. De aard van de bedrijven is met een categorie aanduiding op de plankaart vastgelegd.

Voor zover het gaat om een ambachtelijke bedrijf, is in de bijlage een lijst opgenomen met toegestane bedrijven op basis van het VNG-bestand "Bedrijven en milieuzonering". De aard van deze bedrijven is op deze wijze ingeperkt tot bedrijfscategorie 2. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid is het mogelijk en ander type bedrijf mogelijk te maken binnen dezelfde bedrijfscategorieën. Uitbreiding van het aantal bedrijven is binnen het plangebied niet toegestaan uit oogpunt van milieuzonering en leefbaarheid.

Op de plankaart is ook een categorie aanduiding aangegeven voor de bedrijfs-woning. De woning heeft een grote invloed op het straatbeeld, omdat deze doorgaans aan de straat staat en het bedrijfsgebouw achter op het perceel. Om bij eventuele sloop een goede inpassing van een nieuwe woning te garanderen, zijn met de categorie aanduiding de maximaal toegestane hoogte en goothoogte bepaald. Daar waar de ruimtelijke of functionele omstandigheden een bedrijfswoning niet toelaten, is op de plankaart aangegeven dat een woning niet is toegestaan.

Artikel 09. Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming is bedoeld voor sociale-, culturele-, gezondheids- of overheidsinstellingen. In dit plan zijn de molen De Pol en de gronden en gebouwen van de brandweer en de visvereniging aan de Oude IJssel in deze bestemming opgenomen.

Artikel 10. Verkeersdoeleinden A

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte: de ontsluitingswegen, de woonstraten en de parkeerplaatsen. Ook zijn in deze bestemming bescheiden bermen en kleine plantvakken langs de wegen opgenomen. Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het kleinschalige aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

Bermen en beplanting met een structureel karakter vallen binnen de bestemming groenvoorziening.

Artikel 11. Verkeersdoeleinden B

Deze bestemming is toegekend aan voet- en fietspaden die belangrijk zijn voor de ruimtelijke structuur, zoals het fietspad langs de begraafplaats. Daarnaast is deze bestemming ook toegepast om woningontsluitende voetpaden in De Pol specifiek te bestemmen. De voetpaden in de groengebieden vallen onder de bestemming "Groenvoorziening", omdat deze een recreatief karakter hebben.

Artikel 12. Garageboxen

Deze bestemming is bedoeld voor de geclusterde garageboxen aan het oostelijke deel van de Schuttersweg in De Pol. De garageboxen hebben geen directe ruimtelijke relatie met een specifieke woning en zijn bedoeld voor het stallen van auto's of als bergruimte bij een woning.

Artikel 13. Speelterrein

Binnen deze bestemming vallen de speelterreintjes achter het Tamboerpad en

de Schuttersweg, evenals de grote centrale speelplaats aan de Vendeliers. Al deze terreinen zijn in het Speelruimteplan "Buitenspelen, ja leuk!" van de voormalige gemeente Gendringen genoemd en worden als speelvoorziening behouden.

Artikel 14. Groenvoorziening

De bestemming "Groenvoorziening" regelt de ruimtelijk relevante en structurele openbare groengebieden. Binnen deze bestemming kunnen ook wandelpaden zijn opgenomen. Het verschil met "Verkeersdoeleinden B" is dat voor deze paden de hoofdfunctie duidelijk groenvoorziening is met een recreatief karakter en niet verkeer. Daarnaast zijn infiltratievoorzieningen in deze bestemming opgenomen, om mogelijkheden voor afkoppelen te creëren.

Artikel 15. Beplantingsstrook

Deze bestemming is bedoeld voor afschermende beplanting van terreinen die inpassing nodig hebben door opgaand groen, zoals langs de randen van de woonbuurten aan de Debbeshoek, de Berghseweg en de Biezenakker.

Artikel 16. Gaarde

De bestemming "Gaarde" regelt de weiljes, boomgaarden, moestuinen en dergelijke op de landelijk gelegen woonpercelen aan de Stokhorsterweg in Oversluis. Met deze bestemming wordt het landschappelijke en onbebouwde karakter van deze percelen gehandhaafd.

Artikel 17. Water

Deze bestemming is bedoeld voor de structurele watergangen en - partijen, dus niet alleen A-watergangen. In dit plan heeft het gedeelte van de watergang ten noorden van Oversluis dat binnen dit plan valt deze bestemming.

Artikel 18. Begraafplaats

Deze bestemming geldt voor de begraafplaatsen aan de Hofstraat en aan de Wethouder van Akenstraat.

Artikel 19. Nutsvoorziening

Dit betreft een bestemming voor trafohuisjes, pompgemalen en dergelijke en hun directe omgeving. Eventuele nieuwe (kleine) nutsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd door toepassing van een opgenomen vrijstellingsbevoegdheid in artikel 22 of wijzigingsbevoegdheid in artikel 23.

Artikel 20. Verkoopspunt motorbrandstoffen

Deze bestemming regelt het benzinestation aan de Oversluis. Vanwege deze specifieke functie en de strenge milieu- en veiligheidseisen is deze gedetailleerde bestemming opgenomen. De LPG-opslag en het vulpunt hiervan bevinden zich aan de overkant van de straat, en valt daarmee buiten het plangebied.

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het plan voorgelegd aan:

- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, welke zorg zal dragen voor de coördinatie met de andere provinciale diensten;
- VROM-Inspectie regio Oost;
- Nuon Gelderland Oost BV;
- Vitens Gelderland;
- Gastransport Services District Noord;
- KPN Telecom, rayon Noordoost;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland.

Van de bovenstaande instanties hebben VROM-Inspectie regio Oost, Vitens Gelderland, Gastransport Services District Noord en Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland geen aanleiding gevonden tot het maken van op- of aanmerkingen.

Van Nuon Gelderland Oost BV en KPN Telecom, rayon Noordoost is in het kader van het vooroverleg geen reactie ontvangen.

De reacties van de overige instanties worden hieronder verkort weergegeven, waarbij het standpunt van de gemeente op de reacties als ingesprongen tekst is aangegeven.

De **provinciale diensten van de provincie Gelderland** hebben de volgende opmerkingen:

Het buiten het plangebied gelegen LPG-vulpunt behorende bij het tankstation aan de Oversluis zou problemen kunnen opleveren voor de veiligheid in het plangebied. De diensten willen de aandacht vragen voor het feit dat er in de praktijk een berekening zal moeten zijn van het groepsrisico in een gebied van 150 meter rondom het vulpunt.

De vereisten volgen uit de recente Regeling externe veiligheid inrichtingen, daaraan wordt voldaan.

In de toelichting staat dat de woongebieden zijn aangewezen als een 30 km/uur-gebied en dat daarom van akoestisch onderzoek kan worden afgezien. Deze bepaling zal echter waarschijnlijk per 1 januari 2005 vervallen met de wijziging van de Wet geluidhinder. Voor het vastgestelde plan moet dus mogelijk toch een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De Wet geluidhinder is tot op heden (nog) niet gewijzigd. Deze opmerking heeft vooralsnog geen consequenties voor het plan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Het **Waterschap Rijn en IJssel** heeft de volgende opmerkingen:

Het waterschap adviseert de dubbelbestemming "Beheerszone watergang" te laten vervallen, aangezien de belangen voor het beheren en onderhouden van de watergangen afdoende in de keur van het waterschap zijn geregeld. Dijkgraaf en heemraden kunnen een vrijstelling of ontheffing verlenen.

De bestemming "Beheerszone watergang (dubbelbestemming)" is uit de voorschriften en van de plankaart verwijderd.

In de toelichting worden op pagina 5 onder andere de openbare groengebieden in De Pol genoemd als mogelijke gebieden om hemelwater in de wijk te bufferen. Het waterschap adviseert om de functie van tijdelijke waterberging, wadi of infiltratiegebied vast te leggen en in het desbetreffende artikel expliciet in de omschrijving op te nemen.

In artikel 13 "Groenvoorziening" is bij de doeleinden toegevoegd: "infiltratievoorzieningen voor hemelwater".

Verder merkt het waterschap op dat alle watergangen en waterpartijen van belang zijn voor de waterhuishouding en daarom zijn opgenomen in de keur van het waterschap. Er zijn met de gemeente principeafspraken gemaakt om te komen tot de overdracht van waterpartijen, die nog niet in eigendom en beheer zijn bij het waterschap.

De opmerking heeft geen consequenties voor het plan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Inspraak

De bevolking is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

Tijdens de inspraakperiode zijn van twee partijen verzoeken tot aanpassing ingediend.

Verzocht is om de vestiging van een praktijk voor Caesartherapie en Mensendieck mogelijk te maken op het perceel Ir. Sassenstraat 51.

Het betreffende pand was voorheen in gebruik als kantoorpand en heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "K/PV" voor kantoor en persoonlijke verzorging. Het voorgestelde gebruik is passend in de wijk en sluit aan bij de intenties van het plan. Daarmee wordt het verzoek gehonoreerd. In het plan is de "K" vervangen door "P", wat staat voor "(para-) medische praktijk".

Woningbouwvereniging Parès heeft verzocht tot aanpassing van de bouwgrens van de herbouwde woningen aan de Voorstsestraat en de Bontebrugstraat. Aan de Dinxperloseweg gaat ook sloop en herbouw plaatsvinden. Bij de herbouw worden twee woningen extra teruggebouwd. Verzocht wordt dit met een passende woningcategorie op de plankaart mogelijk te maken.

De genoemde bouwgrens is op de plankaart aangepast.

De gevraagde woningcategorie is op de plankaart aangepast.

Verder zijn er geen inspraak reacties binnengekomen.