

TOELICHTING

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

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

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	4
2. Waterhuishouding	4
3. Oude IJssel	4
4. Milieuhinderaspecten	5
5. Archeologie en monumenten	5
6. Economische uitvoerbaarheid	6

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	7
2. Stedebouwkundige structuur	7
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 nieuwe bestemmingsplan voor de woonwijk De Wesenthorst en het woonbuurtje aan de Oude IJssel in Uft vervangt de geldende plannen "De Wesenthorst Oost" uit 1977, "De Wesenthorst West" uit 1974 en "Bungalowpark aan de Oude IJssel" uit 1974.

De reden voor de herziening is dat de geldende plannen verouderd zijn; de voorschriften sluiten niet altijd meer aan bij de huidige tijdsgeschiedenis. 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 een ander regime dan de recentere bestemmingsplannen van andere wijken. Rechtsgelijkheid tussen plannen onderling binnen de gemeente is van belang voor een helder ruimtelijk beleid. Dit nieuwe bestemmingsplan legt de huidige situatie vast, creëert overzicht en duidelijkheid en maakt bovendien aanpassing van de regeling aan de huidige situatie en tijdsgeschiedenis mogelijk.

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, wat betekent dat het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dienen. Er zijn geen uitbreidingslocaties of andere grootschalige ruimtelijke ingrepen in dit gebied aan de orde en dus ook 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 de wijk De Wesenthorst en het bungalowpark aan de Oude IJssel in het zuidelijke deel van Uft en wordt begrensd door:

- Heggenseveld en Kortestraat in het noorden;
- Bongersstraat en de Oude IJssel in het oosten;
- Anton Tijdinklaan in het zuiden;
- Debbeshoek in het westen.

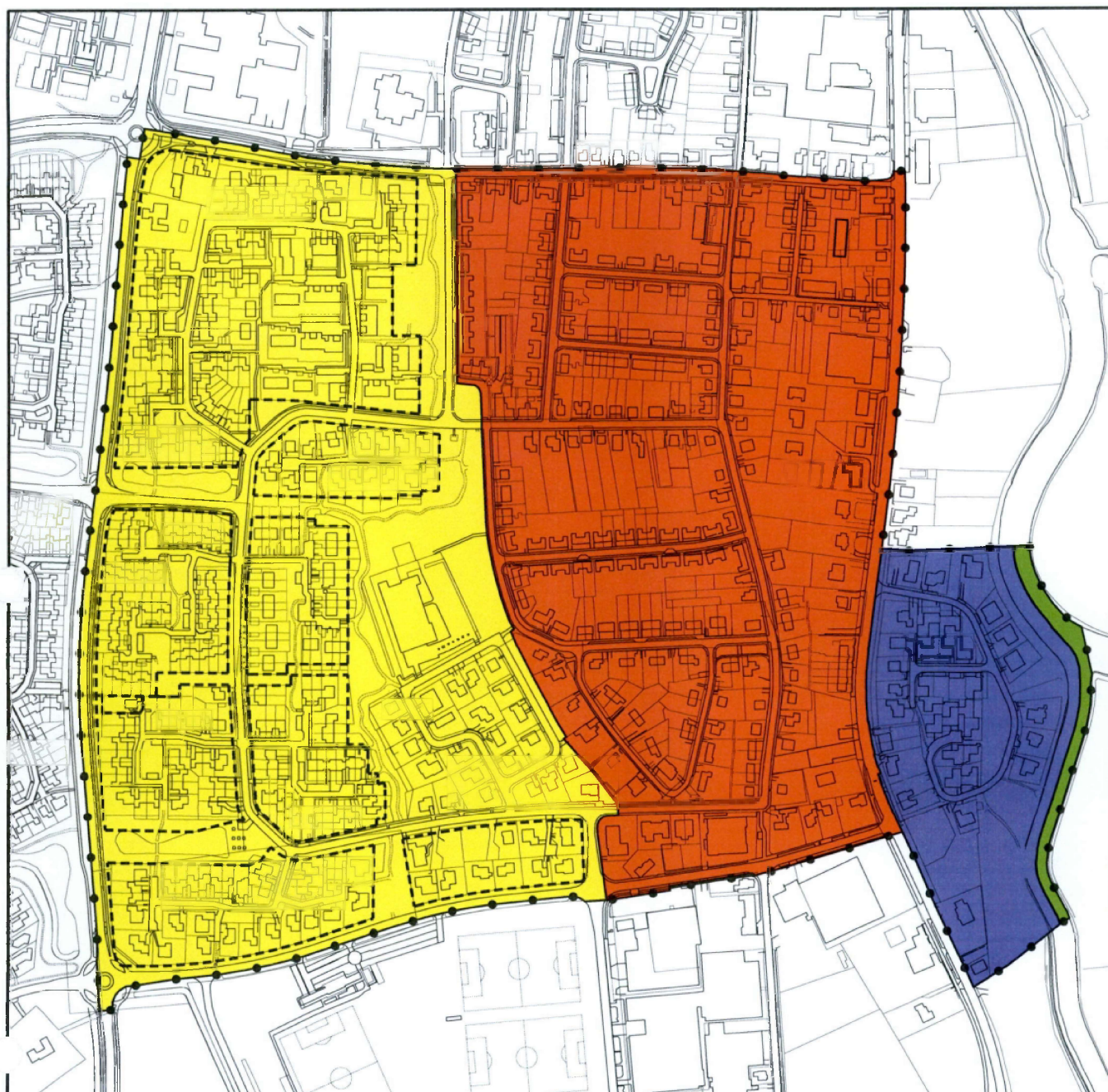
De overzichtskaart op de volgende pagina geeft de grens van het plangebied en de relatie met de eerder genoemde plannen aan.

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.



-  BESTEMMINGSPLAN DE WESENTHORST WEST 1974
-  BESTEMMINGSPLAN DE WESENTHORST OOST 1977
-  BESTEMMINGSPLAN BUNGALOWPARK AAN DE OUDE IJSSEL 1974
-  BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1978
-  PLANGRENS
-  GRENS PLAN VAN UITWERKING



SCHAAL 1 : 5000

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 Wesenthorst, 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. Waterhuis-houding

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 Gendringen op grote diepte, waardoor infiltratie in principe een geschikte methode kan zijn. Bovendien wordt zo een bijdrage geleverd aan het terugdringen van de verdroging.

In De Wesenthorst is veel ruimte om het relatief schone hemelwater ter plaatse te bergen. De vele openbare groengebieden in het westelijke deel van de wijk bieden goede mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater, zowel afkomstig van de daken van de omliggende woningen als van de straten en parkeerplaatsen.

Het oostelijke deel van De Wesenthorst heeft geen grote openbare groenvoorzieningen, maar de tuinen zijn daarentegen wel ruim. Het benutten van deze ruimte voor infiltratie vergroot het bufferend vermogen aanzienlijk.

In de woonbuurt aan de Oude IJssel is in ruimte mate bosplantsoen aanwezig. Mogelijk kan dit plantsoen gebruikt worden voor infiltratiedoeleinden.

Afvoer van hemelwater via de Oude IJssel dient niet het uitgangspunt te zijn, omdat infiltratie in de bodem de voorkeur heeft boven afvoer.

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 zal ook waar van toepassing worden samengewerkt met de woningbouwverenigingen.

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. Oude IJssel

De provincie Gelderland heeft als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur de Oude IJssel aangewezen als ecologische verbindingszone tussen vele kleine waardevolle natuurgebieden. Om uitvoering te geven aan dit beleid is het "Uitvoeringsprogramma ecologische verbindingszone Oude IJssel" opgesteld. Dit plan komt voort uit de samenwerking tussen de provincie Gelderland, de Oude IJssel-gemeenten, Waterschap Rijn en IJssel en diverse belangenorganisaties. Deze partijen, waaronder de gemeente Oude IJsselstreek, hebben een convenant ondertekend waarin is vastgelegd dat zij zich zullen inspannen voor de inrichting van de ecologische verbindingszone Oude IJssel. Doel is in 2018 het streefbeeld gerealiseerd te hebben.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een start gemaakt met de realisering van dit streefbeeld, door voor het gebied tussen de hefbrug en het scoutinggebouw een inrichtingsschets te maken. In deze schets zijn langs de oever plas/dras-zones gepland die de ecologische waarde van de rivier verhogen. In het bosplantsoen aan de Ph. P. Cappettilaan zal de oever deels vergraven worden, waardoor poelen ontstaan. Een nieuw fiets- en voetpad door dit gebied en langs de Oude IJssel vormt een recreatieve route.

4. Milieuhinder-aspecten

Binnen dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de onderstaande milieuhinderaspecten:

Bedrijfshinder

In het plangebied bevinden zich enkele bedrijven. Ze zijn voornamelijk aan de rand van het gebied gevestigd. Het gaat om een schildersbedrijf, twee detailhandelsbedrijven, een café, een makelaar, een tuincentrum, een garagebedrijf en enkele (para)medische praktijken. Deze bedrijven zijn als bedrijf bestemd of hebben naast een woonbestemming een dubbelbestemming gekregen voor de nevenactiviteit.

Een aantal bedrijven heeft tevens een bedrijfswoning. Milieuzoneringen zijn niet van toepassing op deze woningen. Alle bedrijven vallen binnen de bedrijfs-categorie 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.

Het garagebedrijf aan de Bongersstraat zal op korte termijn verplaatst worden. De bestaande gebouwen worden gesloopt waarna op dit perceel ruimte ontstaat voor twee woningen: een aan de Veldstraat en een aan de Bongersstraat. Een partiële herziening van het nu geldende bestemmingsplan ("De Wesenthorst Oost 1977") is in 2004 vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid onverkort overgenomen.

Bodemverontreiniging

Voor zover bekend zijn er in het plangebied geen locaties met ernstige bodemverontreiniging.

Wegverkeerslawaaï

Het overgrote deel van het plangebied is aangewezen als verkeerskundig verblijfsgebied, hier geldt een maximale snelheid van 30km/u. Overlast van wegverkeerslawaaï is binnen de woonwijk niet aan de orde.

Op de hoofdwegen binnen de bebouwde kom van Ulft geldt een maximale snelheid van 50km/u. Binnen dit bestemmingsplan gaat het om de Bongersstraat, de Anton Tijdinklaan en Debbeshoek. In dit plan zijn geen bouw mogelijkheden voor nieuwe woningen opgenomen, daarom is een akoestisch onderzoek niet aan de orde.

5. Archeologie en monumenten

In het plan zijn geen nieuwe bouw mogelijkheden opgenomen. Mocht binnen het plangebied in de toekomst wel nieuwe bebouwing gerealiseerd worden, bijvoorbeeld via plannen van wijziging of een gedeeltelijke herziening, zal bezien worden of een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden op de betreffende locatie.

In het plangebied zijn de volgende monumenten aanwezig:

Rijksmonument:

- Bongersstraat 60 villa Nieuw Bijdorp

Gemeentelijke monumenten:

- Bongersstraat 62 voormalige directeurswoning
- Bongersstraat 66 voormalige arbeiderswoning
- Bongersstraat 68 voormalige arbeiderswoning
- Bongersstraat 70 voormalige arbeiderswoning
- Bongersstraat 72 voormalige arbeiderswoning
- Bongersstraat 74 voormalige arbeiderswoning
- Bongersstraat 76 voormalige arbeiderswoning

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan legt de huidige situatie vast. Als in de toekomst zich alsnog bouw mogelijkheden 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 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. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit de woonwijk De Wesenthorst. Deze is te verdelen in een oostelijk en een westelijk deel. Het derde deelgebied is het woonbuurtje aan de Oude IJssel.

Het oostelijk deel van De Wesenthorst is het oudste bewoonde deel van het plangebied. De Veldstraat en de Bongersstraat zijn nog terug te vinden op historische kaarten als oude routes langs de rivier. Ook de Praestingsweg is een oude straat, wat nog steeds herkenbaar is aan de wat oudere, vrijstaande bebouwing.

De eerste planmatige uitbreidingen bevinden zich direct ten westen van de Veldstraat. Ten noorden van de Praestingsweg zijn voornamelijk rijenwoningen en geschakelde woningen uit de naoorlogse periode te vinden. Ten zuiden van de Praestingsweg zijn het voornamelijk geschakelde woningen, waarna vanaf de Parkstraat meer vrijstaande woningen verschijnen.

Het oostelijke deel van de wijk ligt hoger dan het westelijke deel. De grens wordt gevormd door de Singel, de Parkstraat en de Tuinstraat. Dit hoogteverschil is duidelijk te zien in bijvoorbeeld de overgang van de Praestingsweg met de Dierenriem ter hoogte van de Singel en in het steile voetpad tussen Parkstraat en Neptunus.

De hoogteverschillen zijn terug te vinden op de historische kaarten als verschillen in landgebruik: bos en akkers op de hoge delen, weide/hooiland op de lage delen. Daarmee vertellen de nu nog aanwezige niveauverschillen iets van de historie van de plek. De overgangen tussen de niveaus zijn nog steeds herkenbaar en moeten dat ook blijven. Hiermee moet rekening gehouden worden bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld herinrichting van de openbare ruimte of renovatieprojecten in de woningbouw.

Het westelijke deel van De Wesenthorst is in de jaren '70 ontwikkeld in de vorm van verschillende clusters met elk een eigen bouwstijl en woningtypen. Deze clusters zijn van elkaar gescheiden door bosplantsoenen, die samen de groenstructuur vormen in de wijk. In de groenstructuur is een netwerk van voetgangerspaden opgenomen, zodat de verschillende clusters onderling goed bereikbaar zijn en er volop informele en verkeersveilige speelgelegenheden zijn. De groenstructuur geeft de wijk een vriendelijk en groen karakter.

De clusters van het westelijke deel worden voor het autoverkeer ontsloten vanaf een hoofdstraat (Dierenriem) die een binnenring in de wijk vormt. Deze binnenring sluit aan op de wegenstructuur van het oudere oostelijke deel (Praestingsweg en Veldstraat). De binnenring is op een aantal plaatsen met de hoofdwegenstructuur van Ulfth verbonden. Zo heeft de wijk een heldere ontsluitingsstructuur voor de auto en een vriendelijke padenstructuur voor het langzame verkeer.

Het woongebied aan de Oude IJssel stamt ook uit de jaren '70. Dit gebied is afgescheiden van De Wesenthorst door de Bongersstraat. De structuur van de doodlopende straten en het naar binnen gericht zijn van de meeste woningen maakt dit gebied tot een apart woonbuurtje binnen Ulfth.

In dit buurtje zijn lage patiowoningen in het centrale deel gebouwd en hieromheen vrijstaande woningen. Langs de Oude IJssel ligt een wandelpad. Vanaf dit pad heeft de wandelaar een prachtig uitzicht op het buitengebied met de splitsing van de Oude IJssel en de Aa-strang en ook op het verderop gelegen landgoed Engbergen.

De ecologische en recreatieve waarde van dit gebied zullen in de nabije toekomst worden vergroot door herinrichting van het gebied en het verleggen en doortrekken van het pad.

3. Hoofdopzet van het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is het huidige gebruik positief bestemd. De meest voorkomende bestemming voor dit woongebied is vanzelfsprekend woondoeleinden. 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 zijn de Veldweg, de Bongersstraat en de Praestingsweg onderdeel van de oorspronkelijke dorpsstructuur met vanouds overwegend vrijstaande woningen. Om deze karakteristiek te behouden is voor deze straten de woningcategorie "vrijstaande woningen" van toepassing, soms in combinatie met "halfvrijstaande woningen".

Langs de buitenkant van de wijk zijn ook voornamelijk vrijstaande woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met halfvrijstaande woningen. Meer naar de binnenkant van de wijk komt de categorie "rijwoningen", veelal gecombineerd met halfvrijstaande woningen, vaker voor. Uitzondering hierop zijn de clusters "Neptunus" en "Venus" die bestaan uit vrijstaande woningen.

Op deze wijze wordt de stedenbouwkundige structuur van open bebouwing langs de oude wegen en de randen en meer gesloten bebouwing in het midden van de wijk in dit bestemmingsplan vastgelegd.

In de wijk zijn enkele andersoortige gebouwde functies. Midden in het plangebied bevindt zich een basisschool en langs de randen van de wijk en aan de Veldstraat zijn enkele bedrijven gevestigd. Deze zijn specifiek voor deze functies bestemd.

De groenstructuur in het westelijke deel van De Wesenthorst 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 ver-

schillende delen van de wijk. In het groen zijn vele speelmogelijkheden, zowel formeel als informeel.

De groenstructuur aan de Oude IJssel krijgt een ecologische functie als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Voor dit doel heeft dit gebied een aparte bestemming gekregen.

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 (voor bijgebouwen), bebouwingspercentage en afstand tot de zijdelingse perceelgrens.

Een 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.

Aan de Bongersstraat en de Veldstraat is een bouwmogelijkheid opgenomen. Dit heeft te maken met de verplaatsing van het garagebedrijf aan de Bongersstraat op korte termijn. De bestaande gebouwen worden gesloopt waarna op dit perceel ruimte ontstaat voor twee woningen: een aan de Veldstraat en een aan de Bongersstraat. Een partiële herziening van het nu geldende bestemmingsplan ("De Wesenthorst Oost 1977") is in 2004 vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid onverkort overgenomen.

Artikel 07. 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 toege-

staan uit oogpunt van milieuzonering en leefbaarheid.

Op de plankaart is ook een categorieaanduiding aangegeven voor de bedrijfswoning. 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 categorieaanduiding 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 08. Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming is bedoeld voor sociale-, culturele-, gezondheids-, levensbeschouwelijke of overheidsinstellingen. In dit plan zijn de gronden en gebouwen van de Maria Basisschool en de Koninkrijkszaal van de Jehova's Getuigen in deze bestemming opgenomen.

Artikel 09. 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 10. Verkeersdoeleinden B

Deze bestemming is toegekend aan voet- en fietspaden die belangrijk zijn voor de ruimtelijke structuur, zoals het voetpad langs de Oude IJssel en twee voet- en fietsverbindingen tussen verschillende straten. Daarnaast is deze bestemming ook toegepast om woningontsluitende voetpaden specifiek te bestemmen. De voetpaden in de groengebieden vallen onder de bestemming "Groenvoorziening", omdat deze een recreatief karakter hebben.

Artikel 11. Garageboxen

Deze bestemming is bedoeld voor de geclusterde garageboxen en de bijbehorende toegangsweg vanaf de Singel. 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 12. Speelterrein

Binnen deze bestemming vallen de speelterreintjes aan de Grote Beer, Orion en de Ankerstraat, evenals de grote centrale speelplaats aan de Parkstraat. Al deze terreinen zijn in het Speelruimteplan "Buitenspelen, ja leuk!" van de voormalige gemeente Gendringen genoemd en worden als speelvoorziening behouden.

Artikel 13. 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 14. 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 Anton Tijdinklaan en de Bongersstraat.

Artikel 15. Groenzone

Voor (geplande) ecologische verbindingszone langs de Oude IJssel is deze specifieke bestemming opgenomen. Het maakt naast beplanting ook de aanleg van waterpartijen en draszones mogelijk. Daarnaast is de aanleg van visgelegenheden en aanlegsteigers toegestaan. Met een aanduiding op de plankaart is globaal een langzaamverkeersroute aangegeven.

Artikel 16. Water

Deze bestemming is bedoeld voor de structurele watergangen en -partijen, dus niet alleen A-watergangen. In dit plan hebben de twee vijvers in het westen van het plangebied en de Oude IJssel deze bestemming. De beide vijvers zijn van belang voor de waterberging.

Artikel 17. Nutsvoorziening

Dit betreft een bestemming voor trafohuisjes, pompgemalen en dergelijke en hun directe omgeving. In dit plan heeft ook het KPN-gebouw aan de Kortestraat deze bestemming gekregen, evenals het ondergrondse bergbezinkbasin bij het Zuiderkruis.

Eventuele nieuwe (kleine) nutsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd door toepassing van een opgenomen vrijstellingsbevoegdheid in artikel 18 of wijzigingsbevoegdheid in artikel 19.

Artikel 18. Nevenactiviteiten toegestaan (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming geldt voor woningen waar een kleinschalig bedrijf of praktijk aan huis gevestigd is. De categorie-aanduiding op de plankaart geeft het soort toegestane bedrijvigheid weer.

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 de provinciale diensten van de provincie Gelderland, VROM-Inspectie regio Oost, Vitens Gelderland en Gastransport Services District Noord 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 reactie van **Waterschap Rijn en IJssel** wordt hieronder verkort weergegeven, waarbij het standpunt van de gemeente op de reactie als ingesprongen tekst is aangegeven:

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 4 onder andere de openbare groengebieden in het westelijke deel van de wijk 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".

De bestemming "Groenzone" geeft het specifieke karakter weer van een oeverstrook langs de Oude IJssel. Het waterschap geeft aan dat voor dit gebied de gemeente en het waterschap afspraken hebben gemaakt om te komen tot een nadere invulling van de natte ecologische verbindingzone langs de Oude IJssel.

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

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 principe-afspraken 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.

De **Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland** heeft een opmerking over de functie detailhandel binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Hieronder wordt geen detailhandel in de sectoren levensmiddelen en huishoudelijke artikelen en geen bouwmarkt verstaan. Volgens de Kamer zijn branche- of assortimentsbepalingen in bestemmingsplannen in beginsel niet toegestaan. Hiervan kan slechts worden afgeweken wanneer hier ruimtelijk relevante belangen aan ten grondslag liggen. Het is de Kamer niet duidelijk waarom in dit bestemmingsplan een branchebeperking opgenomen is en welke ruimtelijk relevante belangen hiermee gediend worden. De Kamer verzoekt het bestemmingsplan op dit punt te verduidelijken.

Het gaat hier om het pand aan de Bongersstraat 46. Vanuit het ruimtelijk beleid is het gewenst winkels voor de dagelijkse voorzieningen (levensmiddelen) in het centrum te vestigen en niet aan de rand van Ulfst. Bouwmarkten worden vanuit datzelfde beleid verwezen naar bedrijventerreinen, waar een dergelijke grootschalige functie goed past. Daarnaast speelt een rol dat deze locatie zich niet leent voor een grote verkeersaantrekkende functie, zoals een supermarkt en een bouwmarkt. Om deze redenen is een branchebeperking opgenomen in het voorschrift.

2. Inspraak

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

Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.