

I N H O U D S O P G A V E T O E L I C H T I N G .

BLZ.

I. I N L E I D I N G .

- | | | |
|----|-----------------------------|---|
| 1. | Opdracht. | 3 |
| 2. | Ligging. | 3 |
| 3. | Relatie met andere plannen. | 3 |

II. O N D E R Z O E K .

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Inventarisatie. | 6 |
| 2. | Onderzoek naar de inrichting van het gebied. | 7 |
| 3. | Economische uitvoerbaarheid. | 11 |
| 4. | Wet Geluidhinder. | 11 |

III. P L A N B E S C H R I J V I N G .

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Algemeen. | 12 |
| 2. | Grondslagen voor de bestemmingsregeling. | 12 |
| 3. | Toelichting bij de voorschriften. | 13 |

IV. O V E R L E G .

14

TOELICHTING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN SPORTCOMPLEX IJSSELWEIDE,
GEMEENTE GENDRINGEN.

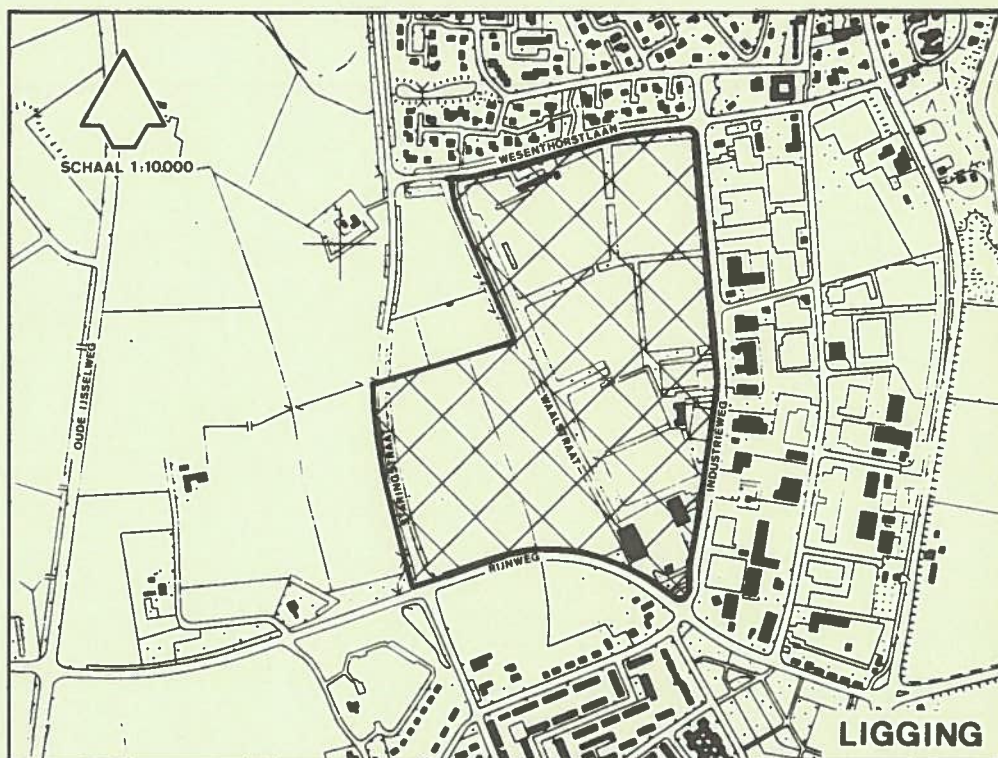
I. INLEIDING.

1. Opdracht.

Aanleiding tot het voorliggende bestemmingsplan vormen plannen voor een verdere uitbreiding van het bestaande sportveldencomplex IJsselweide. Aangezien de gronden voor deze uitbreiding momenteel een agrarische bestemming hebben is een planherziening noodzakelijk. Tevens is behoefte aan een herziene bestemmingsregeling voor de huidige sportterreinen. De feitelijke ontwikkelingen zijn hier grotendeels in afwijking van het geldende bestemmingsplan tot stand gekomen. Een nieuw bestemmingsplan dat het bestaande en nieuw te ontwikkelen sportterrein in samenhang regelt is daartoe gewenst. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan heeft het gemeentebestuur opdracht verleend aan Bureau voor Architectuur en Stedebouw Cramer-Riemersma-Godthelp BV en Buro Voogt bv, adviseurs voor landschap, recreatie en Ruimtelijke Ordening buitengebieden, beide gevestigd te Arnhem.

2. Ligging.

Het plangebied is gelegen tussen de Debbeshoek, de Wesenthorstlaan, de Industrieweg en de Rijnweg. Het onderstaande kaartje geeft de ligging van het plan weer.



3. Relatie met
andere plannen.

Het gedeelte van het voorliggende plan dat ten westen van de Waalstraat is gelegen is momenteel geregeld in het Bestemmingsplan Buitengebied 1978, vastgesteld op 20 september 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 februari 1980.

De gronden hebben in dat bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch Produktiegebied A". Een uittreksel uit dit bestemmingsplan is op de volgende bladzijde opgenomen. Door toepassing van een "artikel 19-procedure" is in de uiterste zuidpunt, vooruitlopend op het voorliggende bestemmingsplan, een tennis-hal gerealiseerd.

Het bestaande sportterrein, ten oosten van de Waalstraat, is nog geregeld in het "Plan in Onderdelen", vastgesteld op 30 maart 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 februari 1961. De sportvelden en de bebouwing zijn evenwel in afwijking van dit bestemmingsplan tot stand gekomen.

In het Structuurplan van de gemeente zoals vastgesteld in 1984, maken de gronden deel uit van het gebied dat is aangewezen voor bestaande en toekomstige sportterrein. Het voorliggende bestemmingsplan is mede hierop gebaseerd.



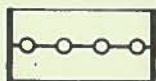
AANDUIDINGEN



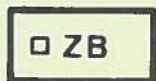
TOPOGRAFISCHE ONDERGROND



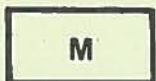
GEBIEDEN VALLEND BUITEN HET PLAN,
DIE WORDEN OPGENOMEN IN DE
BESTEMMINGSPLANNEN VOOR DE KERNEN



BIJBEHORENDE PLANGRENS



BOUWPERCEEL WAAROP GEEN
BEDRIJFSWONING IS TOEGESTAAN



MONUMENT

BESTEMMINGEN



AGRARISCH PRODUKTIEGEBIED A

bijbehorend bouwperceel



OPENBARE WEG
weg met uitstralingszone 2x15m



GRENS ONTWERP BESTEMMINGS-
PLAN SPORTCOMPLEX IJSELWEIDE

II. ONDERZOEK.

1. Inventarisatie. In de onderstaande tekst wordt eerst een korte beschrijving gegeven van het bestaande sportveldencomplex tussen de Waalstraat, de Wesenthorstlaan, de Industrieweg en de Rijnweg. Vervolgens komt het nieuwe plangebied aan de orde. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de bodemkundige opbouw van het gebied.

Opbouw oostelijk complex.

Het onderhavige sportveldencomplex bestaat voornamelijk uit voetbalvelden. Deze behoren toe aan twee sportverenigingen. Overhoeken zijn in gebruik als oefenvelden. Beide voetbalverenigingen beschikken over kleed- en klubakkommodatie; langs de hoofdvelden staan overdekte tribunes. In de zuidpunt van het complex ligt een tennispark. Ten noorden van het tennispark kan op een verhard veld zevenhandbal beoefend worden. Binnensporten zijn tenslotte mogelijk in een erbij gelegen sporthal, welke met een café-restaurant in één gebouw is ondergebracht. Parkeren vindt buiten het sportcomplex plaats.

Opbouw plangebied.

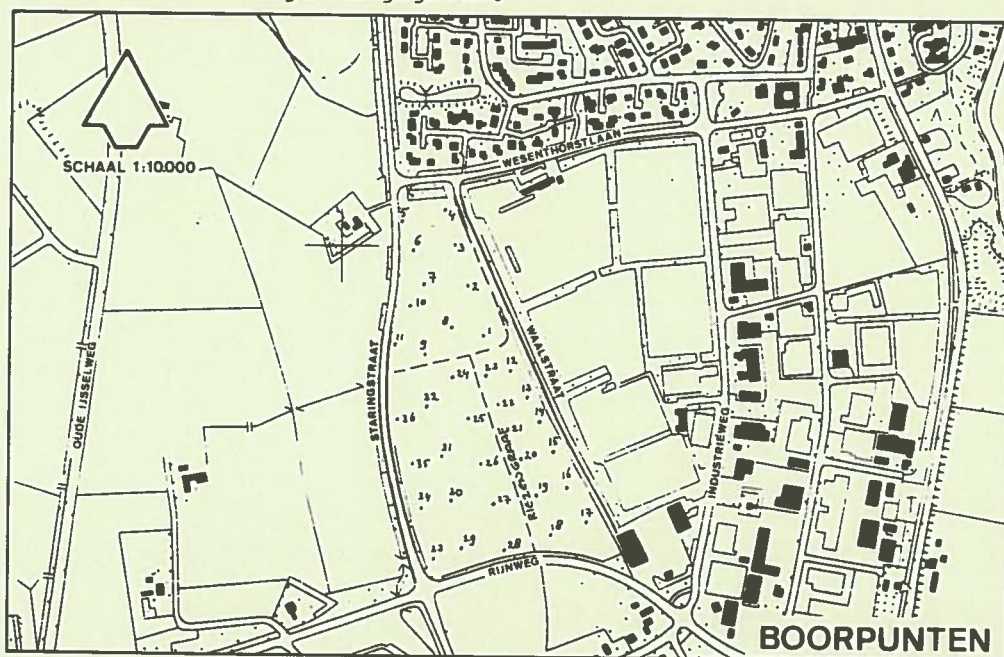
In het nieuwe plangebied, dat oorspronkelijk geheel agrarisch was, zijn aan de zuidzijde inmiddels een tennishal met enige parkeergelegenheid en een atletiekbaan verwezenlijkt. Tevens is noordelijker een fietscrossbaan aangelegd. Tussen de doodlopende Waalstraat en de Rijnweg loopt, langs de tennishal, een voetverbinding.

Opgaande beplanting wordt voornamelijk langs de Staringstraat en de Wesenthorstlaan aangetroffen. Midden in het gebied valt een grote populier op. Behalve groenelementen vormt de Riezengraaf - een strakke, hoekig gegraven watergang - een opvallend landschappelijk element. De aanwezigheid van deze watergang is des te bepalender, omdat deze het gebied in drie stukken opdeelt.

Overigens is de Riezengraaf bij de atletiekbaan gedeeltelijk gedicht.

Bodemkundige opbouw plangebied.

In het onderzoeksgebied hebben een 35-tal boringen tot 1.20 m beneden het maaiveld plaatsgevonden; de boorpunten zijn op onderstaand kaartje aangegeven.



Uit het bodemonderzoek blijkt, dat in het hele gebied nauwelijks klei in het profiel voorkomt. Slechts op twee plaatsen is wat klei aangetroffen, maar deze ligt wat korrelgrootte betreft dicht bij zware zavel. De gronden zijn dus niet zwaar te noemen. In het algemeen bestaat de bovenste laag uit zware zavel, die via lichte zavel overgaat in een zandige ondergrond. De diepte van de overgang van de ene grondsoort in de andere wisselt per boorpunt. Zo gaat zware zavel tussen 10 en 80 cm in de lichtere vorm over; soms ontbreekt de zware zavel geheel in het profiel en komt alleen lichte zavel voor. De globale grens tussen lichte zavel en zand varieert van 30 tot meer dan 120 cm beneden het maaiveld; gemiddeld begint de zandige ondergrond op zo'n 65 cm. Bij een aantal profielen was de zandlaag nat tot vochtig, terwijl de bodem in de periode van onderzoek juist verder opvallend droog was. Deze natte terreingedeelten vragen bijzondere aandacht. Ze worden aangetroffen in het noordoosten en zuidwesten (profielen 4, 5, 6, 8, 11, 15, 16, 19 en 20). Bij deze natte gebieden sluiten de boorpunten aan waarbij - mogelijk minder goed doorlatend - kleilagen in het profiel voorkomen. Roestverschijnselen, die aangeven hoe hoog het grondwater omhoog dringt of -drong, zijn overal aangetroffen en wel tot maximaal in het maaiveld.

Op grond van deze bodemgegevens kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

1. Wat de zwaarte van de gronden betreft is het terrein in beginsel geschikt voor de aanleg van sportvelden en dergelijke.
2. Wel dienen maatregelen getroffen te worden om de natheid van het gebied terug te dringen. Allereerst dient het midden door het gebied lopende oude gedeelte van de Riezengraaf dat wat de afstroming betreft kan vervallen te worden gehandhaafd en in het plan te worden ingepast.
3. Tevens dient het hele gebied te worden gedraineerd. Hierbij kan bij het relatief meest grote terreingedeelte in het zuidwesten volstaan worden met een onderlinge afstand tussen de buizen van 20 meter. In de natte hoeken dient een afstand van 10 meter gehanteerd te worden. Omdat het water niet ondieper dan 1 meter zit, kunnen de drainbuizen tot 1 meter onder het maaiveld gelegd worden. Het is in verband met de stroomsnelheid raadzaam de buizen over een grote lengte aan te brengen. Dit betekent dat de natte terreingedeelten ontwateren op het slootgedeelte langs de grote populier; de buizen in het grote terreindeel in het zuidwesten kunnen op de oude Riezengraaf uitkomen. Om dichtslibben door slib, ijzer, mangaan en dergelijke te voorkomen kan men het beste de drains afdekken met turf of heideplaggen.
4. Nader kultuurtechnisch onderzoek is mogelijk gewenst.

2. Onderzoek naar de inrichting van het gebied. Reeds in 1979 zijn voor het terrein tussen de Wesenthorstlaan, de Waalstraat, de Rijnweg en de Staringstraat enige inrichtingssuggesties ten behoeve van de sport en de recreatie gedaan. Uit het betreffende programma zijn inmiddels een aantal voorzieningen verwezenlijkt, te weten een tennishal met enige parkeerakkommodatie alsmede een atletiekbaan. Tevens is in het middengedeelte een informeel fiets-

crossterrein aangelegd. Met gebruikmaking van de eerdergenoemde inrichtingssuggesties en inspeland op de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van sport en recreatie in Gendringen is in twee alternatieve schetsen, schaal 1:1.000, aangegeven hoe het plangebied verder zou kunnen worden ingericht. Variant A laat een sport- en recreatiepark zien, dat voor iedereen wat te bieden heeft, bijvoorbeeld voor jong en oud, rustzoekers en aktievelingen, sporters in verenigingsverband en "vrije" rekreanten en dergelijke. Variant B geeft aan hoe dit park er uit zou kunnen zien, indien zoveel mogelijk sportvelden worden verwezenlijkt. Tussenvormen zijn uiteraard mogelijk. In de nu volgende tekst worden de beide varianten beschreven, waarbij eerst de uitgangspunten opgesomd worden die aan beide schetsen ten grondslag liggen.

Uitgangspunten varianten.

Bij het opstellen van de twee inrichtingssuggesties hebben een aantal uitgangspunten voor ogen gestaan. Zo lijkt het wenselijk om:

- de oude loop van de Riezengraaf te handhaven en in het totaalplan in te passen.
Ter nadere toelichting:
Het dempen van deze sloot moet, om wateroverlast in het gebied te voorkomen, worden afgeraden. De aanleg van velden over dichtgegooid sloten geeft bovendien vaak problemen zoals verzakkingen. De Riezengraaf kan voorts benut worden voor de afwatering van de sportvelden.
- de bestaande beplanting zoveel mogelijk te handhaven.
- bij de indeling van het gebied zoveel mogelijk in te spelen op de bestaande eigendomsgrenzen.
- door het gebied openbare voet- en fietspaden te laten lopen.
- de verenigingsterreinen niet openbaar en derhalve afsluitbaar te maken, gezien de risico's van vernielingen.

Variant A.

Algemeen

Het sport- en recreatiepark volgens Variant A bestaat uit de onderdelen tennispark, atletiepark, reserveruimte voor verenigingen, fietscrossterrein, (rol)schaatsbaan, ruige speelplaats, peuterspeelplaats en rosarium, en tenslotte hertenkamp of dierenweide met eendenvijver.

Tennispark

Er is behoefte om de nieuwe tennishal nu reeds uit te breiden. In de inrichtingssuggestie is hiermee rekening gehouden door aan de noordkant een uitbreiding aan te geven. Voorts is de mogelijkheid gesuggereerd om het tennispark (1) in westelijke richting met vijf buitenbanen en een oefenkooi uit te breiden, waarmee het tennispark, inclusief een afschermd groenstrook, in beginsel tot aan de Riezengraaf loopt. De aanwezige parkeerakkommodatie langs de Waalstraat kan uitgebreid worden tot 36 parkeerplaatsen.

Atletiepark

Ten noorden van de tennishal is op gemeenteterrein een parkeerterrein met ruim 90 plaatsen ontworpen. Langs dit parkeerterrein zijn een voet- en fietspad, achter de bestaande tribune langs, richting Rijnweg getrokken, alwaar de ingang en de kantine- en kleedakkommodatie van het atletiepark (2) zijn gedacht.

Bij het gebouw is een fietsen- en bromfietsenstalling aangegeven. In tegenstelling tot automobilisten kunnen (brom)-fietsers en wandelaars, volgens de schets, zowel vanaf de Waalstraat als de Rijnweg het atletiekpark bereiken. Het atletiekpark, dat geheel door groen is omgeven, biedt mogelijkheden voor de onderdelen hardlopen, verspringen, hoogspringen, discuswerpen, speerwerpen en kogelstoten. Daarnaast kunnen op een apart veld (3) een aantal veldsporten beoefend worden, te weten hockey (zoals op de inrichtingsschets is aangegeven) en de minder ruimte vragende sporten korfbal, zevenbal, volleybal of basketbal.

Reserveruimte voor verenigingen

De ruimte ten noorden van het eerder genoemde sportveld zou door een aantal verenigingen, voor zover daar behoefte aan is, kunnen worden benut (5). Gedacht wordt hierbij aan een schietvereniging, duivenvereniging, hondendressuurclub en dergelijke. Zoals in beeld is gebracht zou op de kavels gebouwd moeten kunnen worden. De zuidoostelijke kavel zou, indien nodig, ook aanvullend als parkeerterrein ingericht kunnen worden, in aansluiting op het daarnaast ontworpen parkeerterrein.

Fietscrossterrein

In de noordelijke punt van het plangebied past uitstekend een fietscrossterrein (4). Het formaat van de eigenlijke fietscrossbaan is zodanig, dat er officiële wedstrijden gehouden kunnen worden. Op het terrein zijn voorts een rennerskwartier en een fietsenstalling aangegeven. Zoals uit deze inrichtingsschets blijkt, wordt het wenselijk geacht om het huidige fietscrossterrein naar het noorden te verplaatsen; dit omdat het bestaande crossterrein het gebied te zeer doorsnijdt en ongunstig opdeelt.

(Rol)schaatsbaan

De ruimte ten zuiden van het ontworpen fietscrossterrein is, voor zover nu reeds in eigendom bij de gemeente, opgevuld gedacht met een asfaltbaan (6), waarop de jeugd kan rolschaatsen, maar ook eventueel balletje trappen, badminton spelen, volleyballen en tennissen. Door rond de baan een stoeprand aan te brengen kan deze 's winters in een ijsbaan veranderen, waarop niet alleen zomaar geschaatst, maar ook geijshockeyd kan worden; de breedte van de baan is gebaseerd op die van een ijshockeyveld.

Ruige speelplaats

Ten noorden van de (rol)schaatsbaan is een ruige speelplaats (7). In de inrichtingssuggestie opgenomen. De gedachten gaan uit naar een enigszins avontuurlijk terrein met speelheuvels, klimelementen en een uitzichttoren. De speelplaats kan pas in zijn geheel worden aangelegd als ook het zuidelijk gedeelte van het onderhavige terrein gemeente-eigendom wordt.

Peuterspeelplaats en rosarium

Voor kleine kinderen is een speelhoekje (8) voldoende. Deze peuterspeelplaats is in samenhang met een rosarium (9) ontworpen. Een gedeelte van de rozentuin zou ook als proefborder kunnen worden ingericht.

Hertenkamp of dierenweide met eendenvijver

Als programmapunt zou in de rustige hoek een hertenkamp of een dierenweide (10) tot de mogelijkheden behoren. De bestaande populier kan hierin opgenomen worden. Een hertenkamp dient gezien te worden als een ontoegankelijk terrein met damherten. Onder een dierenweide wordt verstaan een voor ouders en kinderen toegankelijk terrein met dieren als een ezel, schapen, geitjes, hoenders, duiven, konijnen, cavia's en dergelijke; sommige dieren zullen in een binnenruimte ondergebracht dienen te worden. Het toezicht kan door een AOW-er gedaan worden. In relatie met het hertenkamp of de dierenweide kan, zoals aangegeven, een gedeelte van de sloot ten zuiden ervan tot een waterpartij met eenden (11) worden uitgebouwd.

Zitgelegenheid

Bij alle open, rekreatieve voorzieningen zijn zitbanken geplaatst gedacht. Tevens zijn in de zuidwesthoek een aantal banken aangegeven.

Voet- en fietspaden

Tussen de verschillende sport- en rekreatievoorzieningen zijn openbare fiets- en voetpaden ontworpen. Wat de fietspaden betreft zijn allereerst op basis van het fietspadenplan voor Gendringen en Ulft langs de Rijnweg en de Staringstraat vrijliggende fietspaden aangegeven. Het wordt wenselijk geacht om de fietspaden zo dicht mogelijk langs de rijwegen te laten lopen, zodat het ook 's avonds in dit onbewoond stukje Gendringen plezierig fietsen is. Eén en ander betekent wel dat aan de straatzijde 3 m van de bestaande 5 m brede beplantingsstrook dient te worden weggehaald om eventueel elders in het plangebied te worden herplant. Vanaf deze hoofd fietspaden zijn twee kortsluitingen naar de Waalstraat in de suggestie opgenomen en wel vanaf de Rijnweg langs de tennishal en vanaf de Staringstraat langs de bestaande sloot naar een ontworpen insteekweggetje vanaf de Waalstraat. De eerste doorsteek is niet alleen van belang voor bezoekers van het gebied, maar biedt ook de mogelijkheid om "binnendoor" van het woongebied De Leemkuul naar het woongebied De Wesenthorst te fietsen. De tweede route is vooral van belang als ten westen van de Staringstraat het woongebied Lenteleven ontwikkeld gaat worden.

De wandelpadenstructuur is iets fijmaziger gedacht. Allereerst zijn de fietspaden gevolgd. Daarbij is nog een midden-door-route voor voetgangers ontworpen van de Rijnweg naar de Wesenthorstlaan, waarbij het pad in het zuiden en noorden de Riezengraaf volgt en in het middengedeelte langs open rekreatieve voorzieningen wordt geleid.

Door een goede voet- en fietspadenstructuur wordt bevorderd, dat mensen te voet of op de fiets naar het betreffende sport- en recreatiepark komen, mede gezien de centrale ligging ervan. Voor fietsers zijn, zoals eerder vermeld, een aantal fietsenstallingen aangegeven.

Parkeerplaatsen

Voor mensen die met de auto komen dient in ieder geval voldoende parkeerruimte aanwezig te zijn. De parkeerplaatsen bij het tennis- en atletiekpark zijn reeds aan de orde geweest.

Voorts is, zoals op de inrichtingssuggestie te zien is, de Waalstraat zoveel mogelijk benut door er langs of loodrecht erop parkeerplaatsen te situeren. In de toekomst dient nagegaan te worden hoe groot de uiteindelijke parkeerbehoefte is. Indien meer plaatsen nodig zijn, kan het beste, zoals eerder in de tekst werd aangegeven, de parkeerplaats van het atletiekpark in noordelijke richting worden uitgebreid.

Variant B.

Algemeen

In Variant B zijn behalve de eerdergenoemde tennis- en atletiekparken als voorzieningen een aantal sportvelden, een oefenhoek en een ruige speelplaats met trapveld opgenomen.

Tennispark

In Variant B is geen westelijke, maar een noordelijke uitbreiding van de tennishal aangegeven, waardoor ook de situering van de ontworpen buitenbanen anders wordt. Wat betreft het aantal banen is er geen verschil tussen Variant A en B.

Atletiekpark

Het atletiekpark in Variant B is gelijk aan dat in Variant A.

Sportvelden

Het sportveld ten noorden van de atletiekbaan uit Variant A is gehandhaafd (3). Ten oosten hiervan is in Variant B een nieuw sportveld aangegeven (3). Gezien de beschikbare ruimte kan hier hoogstens een korfbalveld gesitueerd worden. Ten noorden hiervan is meer ruimte aanwezig. De aanleg van een voetbalveld met de minimumafmetingen behoort tot de mogelijkheden (3). In de westpunt naast het voetbalveld is een oefenhoek ontworpen (4).

Ruige speelplaats met trapveld

De resterende ruimte in het noorden van het plangebied ten slotte is opgevuld met een ruige speelplaats met trapveld (5).

Voet- en fietspaden alsmede zitgelegenheid

Het net van voet- en fietspaden volgens Variant B verschilt in beginsel weinig met dat van Variant A. De doorgaande voetverbinding in het noordelijk deel van het park is bij Variant B alleen vanuit het midden naar de oostkant verlegd. Langs dit voetpad is een piknikplaats ontworpen.

3. Economische uitvoerbaarheid.

Uit het plan komen geen kosten voort die rusten op het grondbedrijf van de gemeente. Voor zover het de ongeveer 1,5 ha betreft die nog niet is uitgegeven zullen de kosten voor aanleg etc. te zijner tijd door belanghebbende worden gedragen. In zoverre dit de gemeente zelf is, zal de Algemene Dienst in de kosten voorzien.

4. Wet Geluidhinder.

Met betrekking tot de Wet Geluidhinder wordt opgemerkt dat in de zin van deze wet binnen dit bestemmingsplan geen geluidgevoelige objecten voorkomen, zodat een nader onderzoek achterwege kan blijven.

III. PLANBESCHRIJVING.

1. Algemeen.

Het voorliggende bestemmingsplan valt in grote lijnen uiteen in twee gedeelten, het bestaande sportveldencomplex IJsselweide tussen de Industrieweg en de Waalstraat en de voorgestelde uitbreiding ten westen van de Waalstraat tot aan de Staringstraat.

Voor zover dit bestemmingsplan de gronden betreft voor het bestaande sportveldencomplex regelt het plan het feitelijk gebruik zoals dit nu plaatsvindt. Voor het overig deel zijn de bestemmingen gebaseerd op ontwikkelingen die zich momenteel voordoen, alsmede op hetgeen uit het onderzoek naar de gewenste inrichtingsmogelijkheden naar voren is gekomen. Het voorliggende plan voorziet uitsluitend in een regeling van dat gedeelte van het in het structuurplan voor uitbreiding van het sportterrein aangewezen gebied, waarvoor momenteel in voldoende mate het toekomstig gebruik bekend is. Dit betreft het zuidelijk gedeelte. Voor het noordelijk gedeelte wordt, afhankelijk van zich nog voordoende ontwikkelingen te zijner tijd een apart plan opgesteld.

2. Grondslagen voor de bestemmingsregeling.

Aan het bestemmingsplan liggen de volgende ontwerpuitgangspunten ten grondslag.

- De ontsluiting van de sportterreinen dient voornamelijk te geschieden vanaf de Waalstraat. Deze weg, die eertijds een verbinding vormde tussen Ulft en Gendringen, loopt voor het autoverkeer dood en leent zich uitstekend voor een ontsluitingsfunctie met aanliggend de noodzakelijke parkeerterreinen. Voor de voetganger en fietser zijn meerdere benaderingen gewenst en noodzakelijk. Het plan voorziet daartoe in een verbinding met de Rijnweg terwijl in oostwest-richting met een verbinding tussen de Waalstraat en het toekomstig woongebied Lenteleven rekening is gehouden. Ook overigens binnen het uit te breiden gedeelte van het sportveldencomplex zijn voetverbindingen gewenst en in de voorschriften mogelijk gemaakt.
- Het plan voorziet in een regeling voor de bestaande tennishal aan de zuidzijde van het plan. Ten behoeve van een mogelijke uitbreiding hiervan wordt door het bebouwingsoppervlak voorzien.
- Direkt ten noorden van deze tennishal is een centraal gelegen parkeerterrein opgenomen.
- Een belangrijke aanleiding voor de uitbreiding van het sportveldencomplex IJsselweide komt voort uit de verplaatsing van de atletiekaccommodatie in Oversluis. Deze atletiekbaan gaat plaats maken voor het recreatieproject De Oase, waarvoor inmiddels een bestemmingsplan is opgesteld en goedgekeurd. Binnen de uitbreiding van het sportveldencomplex IJsselweide is voor deze atletiekbaan een bestemming opgenomen in het zuidwestelijk gedeelte van het gebied. De ontsluiting vindt plaats vanaf het eerdergenoemde parkeerterrein.
- Langs de Waalstraat, noordelijk van het parkeerterrein, is een bestemming opgenomen waarbinnen naast sportvelden vooral ook de mogelijkheid aanwezig is om verenigingsgebouwen voor (sport)verenigingen te realiseren die niet direkt behoefte hebben aan een omvangrijk veldencomplex.

3. Toelichting bij de voorschriften. De bestemming Sportterrein regelt de extensieve terreinen voor sportdoeleinden. Clubgebouwen en dergelijke worden hier toegelaten tot een maximaal percentage van het totale terreinoppervlak.
- Voor een omvangrijke bebouwing, zoals de aanwezige sport- en tennishal is de bestemming Sportterrein A opgenomen.
- De bestemming Sportterrein B regelt naast de mogelijkheden die het bestaande sportterrein biedt, ook mogelijkheden voor een meer intensief gebruik en bebouwing ten behoeve van (sport)-verenigingen.
- De overige opgenomen bestemmingen spreken voor zich.

IV. OVERLEG.

Het plan is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeentelijke diensten. In het kader van Artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, is overleg gepleegd met de onderstaande instanties. Tevens is het plan toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie.

- Ministerie van Defensie, Eerstaanwezend-Ingenieur Directeur, Directie Gelderland;
- Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten;
- Inspekteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu;
- Waterschap van de Oude IJssel;
- Zuiveringschap Oost-Gelderland;
- N.V. Provinciale Gelderse Elektriciteitsmaatschappij;
- N.V. Gasmij. Oost-Gelderland;

Van de bovengenoemde instanties is van het Waterschap en het Zuiveringsschap geen reactie ontvangen. De overige instanties hebben kenbaar gemaakt geen op- of aanmerkingen te hebben.

Het plan is behandeld in de 135e vergadering van de Kleine Subcommissie Gemeentelijke Plannen, d.d. 21 januari 1986 en heeft aanleiding gegeven tot de volgende opmerkingen.

A PLAN

De toelichting op de bestemming "sportterrein B" is niet duidelijk. Er is een forse bebouwingsmogelijkheid op dit terrein mogelijk en er zijn ook parkeermogelijkheden opgenomen. Blijkens de toelichting kunnen hier verenigingsgebouwtjes worden opgericht. De vraag rijst of dat van een zo grote omvang moet zijn als het plan nu aangeeft. Bij de vaststelling dient hierop in de toelichting nader te worden ingegaan.

De subcommissie vraagt zich voorts af waarom het gebied, gelegen in de hoek Staringstraat-Wesenthorstlaan-Waalstraat niet overeenkomstig het structuurplan, in dit plan als sportterrein is opgenomen.

Ten aanzien van "sportterrein B" wordt opgemerkt dat een bebouwingspercentage van 30% de omvang van de bebouwing limiteert. Indien bijvoorbeeld vier verenigingen van het terrein gebruik zullen maken, betekent dat per vereniging bebouwing tot maximaal 285 m², hetgeen als maximum als acceptabel kan worden verondersteld.

Het genoemde gedeelte is nog niet opgenomen omdat hiervoor het toekomstig gebruik nog niet voldoende definitief bekend is; zie ook pagina 12.

B VOORSCHRIFTEN

Artikel 01, sub k (definitie bouwperceel)

De oppervlakte van een perceel of een aantal woningen wordt juridisch gekoppeld aan een niet op de plankaart herkenbare eenheid. De omvang van zo'n eenheid kan wijziging ondergaan door - bijvoorbeeld - privaatrechtelijke handelingen.

De subcommissie staat op het standpunt, dat het gebruik van niet op de plankaart herkenbare eenheden zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Zij prefereert een bestemmingsregeling voor woondoeleinden, uitgaande van een bouwstrook, of bouwvlak c.q. een minimum/maximum aantal woningen per hectare binnen een bestemmingsvlak. Bij de huidige omschrijving wordt in feite een civiel-rechtelijke bepaling in een bestemmingsplan opgenomen, die er niet in thuis hoort.

Aangezien geen woonbestemming in het plan voorkomt heeft deze opmerking niet geleid tot een nader onderzoek naar de wenselijkheid van de bedoelde wijze van regelen. Wel is het begrip bouwperceel, tezamen met enige samenhangende aspecten uit het plan verwijderd aangezien een en ander niet meer relevant bleek.

Artikel 07, lid 2 (overgangsbepaling)

Het begrip "een overgangsbepaling" is juridisch te onbepaald; te kiezen ware voor "deze overgangsbepaling".

Bedoeld zal zijn de zinsnede "een overgangsregeling". Hiermee was beoogt te voorkomen dat van het plan afwijkende bebouwing bij ieder plan opnieuw zou mogen worden vergroot.

Door de zinsnede "een overgangsregeling" te vervangen door "dit artikel" wordt in ieder geval voorkomen dat bij een gedeeltelijke herziening van het onderhavige plan opnieuw voor vergroting een beroep op dit artikel kan worden gedaan. Het plan is overeenkomstig aangepast.

Artikel 11, lid 3

Hier wordt verwezen naar de bouwwerken in lid 2a; dit moet zijn lid 2b.

Bedoeld wordt lid 2a: ten behoeve van de aldaar genoemde gebouwen; ten aanzien van lid 2b is uitsluitend de omvang van tribunes gelimiteerd.

C EXPLOITATIE-OPZET

De toelichting met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid wordt door de subcommissie te beperkt geacht. Bij de vaststelling dient een meer concreet inzicht te worden verschaft.