

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING EN DOEL

De bestemmingsplannen van Gendringen zijn verouderd. Om de bestemmingsplannen te laten voldoen aan de hedendaagse eisen, zullen de bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Het onderhavige bestemmingsplan heeft mede betrekking op de actualisering van een vijftal bestemmingsplannen die voor de Schrijversbuurt van kracht zijn en zal deze vervangen.

Het bestemmingsplan Gendringen-Oost heeft betrekking op het adequaat regelen van de bestaande situatie waaronder tevens de herstructurering van de Schrijversbuurt. Het plan heeft ten doel de rechtszekerheid te waarborgen door:

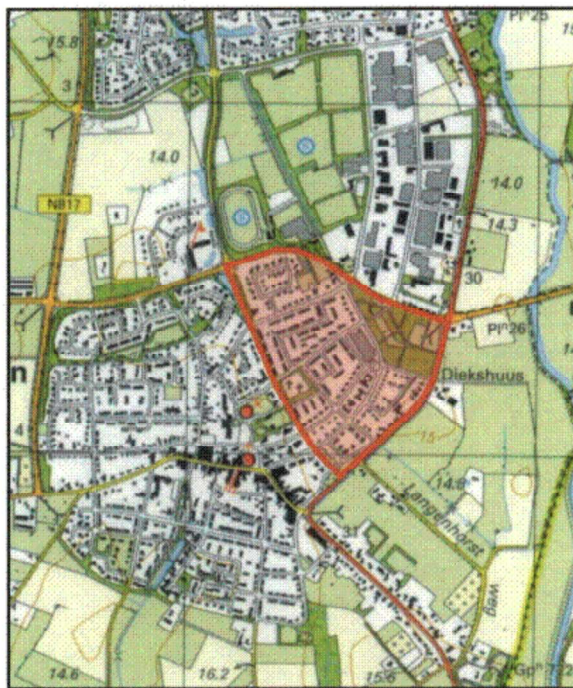
- het regelen van het bestaande gebruik van gronden in bestemmingen met actuele voorschriften;
- een beheersregeling te bieden voor de herstructurering van een gedeelte van de Schrijversbuurt. Voor de betrokken locaties van deze herstructurering, waarvan de uitvoering in 2006 een aanvang heeft genomen, zijn diverse onderzoeken verricht, die volledigheidshalve in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De resultaten hiervan worden in deze toelichtingen in het kort verklaard.

1.2. DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan Gendringen-Oost is vervat in:

- de plankaart, met de titel bestemmingsplan Gendringen-Oost 2006, vervat in één kaartbeeld van schaal 1:1000, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de voorschriften, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het bestemmingsplan beschreven en verantwoord en zijn tevens de relevante milieu- en realiseringsaspecten vermeld.



afb. ligging plangebied in Gendringen

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich aan de noordoostzijde aan de rand van de kern Gendringen en omvat de woonbuurt de Schrijversbuurt. De begrenzingen worden bepaald door:

- in het noorden de Rijnweg. Hier bevindt zich de overgang naar het tussengebied tussen Ulft en Gendringen, waar onder andere het sportcomplex en bedrijventerrein IJsselweide zijn gesitueerd;
- in het zuiden en oosten de Ulftseweg op de overgang naar de Oude IJssel en Engbergen;
- in het westen de Staringstraat aan de woonwijk De Leemkuul en het centrumgebied.

Op bovenstaande afbeelding 'ligging en begrenzing plangebied', zijn de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 24,4 ha.

2.2. HUIDIGE SITUATIE

Het gebied Schrijversbuurt als onderdeel van het plangebied kan getypeerd worden als een woongebied met name bestaande uit grondgebonden eengezinswoningen vanaf de jaren '60. De hoofdstructuur van de wijk kenmerkt zich door een driedeling met een eigen karakteristiek. Grofweg is het woongebied in te delen in:

- *De woonbuurt ten noorden van de IJsselweg*: hier zijn uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen gesitueerd, waarbij de vrijstaande woningen door particulieren zijn ontwikkeld en de twee-onder-één-kapwoningen projectmatig. De woonbuurt is gerealiseerd in de jaren '80 en wordt ontsloten door een straat met lus vanaf de IJsselstraat. Aan de oostzijde zijn langs de IJsselstraat drie oudere vrijstaande woningen gesitueerd, die refereren aan de functie van de IJsselstraat als oud ontginningslint. Bij deze woningen is tevens een paardenwei gesitueerd.

- *Het projectmatig ontwikkelde (midden)gedeelte van de wijk:* in de bestaande situatie zijn in dit gedeelte van de Schrijversbuurt geschakelde woningen gesitueerd. Deze woningen dateren uit de jaren '60 en zijn projectmatig gerealiseerd.
- *Zuidelijk deel van de Schrijversbuurt:* het zuidelijk bestaat uit diverse woonvelden met een eigen typologie. Overheersend is dit deel van de buurt in de jaren '60/'70 gerealiseerd. Bijzonder zijn de geschakelde patiowoningen aan de Brederostraat. Aan de noordzijde van de Dominee van Dorpstraat zijn twee-onder-één-kapwoningen gesitueerd. Ten zuiden van deze straat zijn met name vrijstaande woningen gesitueerd en enkele twee-onder-één-kapwoningen, die deels projectmatig zijn ontwikkeld. De bebouwing aan de Ulftseweg betreft overwegend historische bebouwing uit de jaren '20/'30. Hier zijn tevens twee monumentale woningen aanwezig. Langs de Staringstraat en ten noorden van de Brederostraat ligt op het voormalig gemeentehuisterrein een woonveld met vrijstaande woningen uit de jaren '90. Langs de Staringstraat en ten zuiden van de Jacob Catstraat zijn geschakelde seniorenwoningen gerealiseerd, bestaande uit een strokenverkaveling waarbij de woningen geen tuinen kennen maar in semi-openbaar groen zijn gesitueerd.

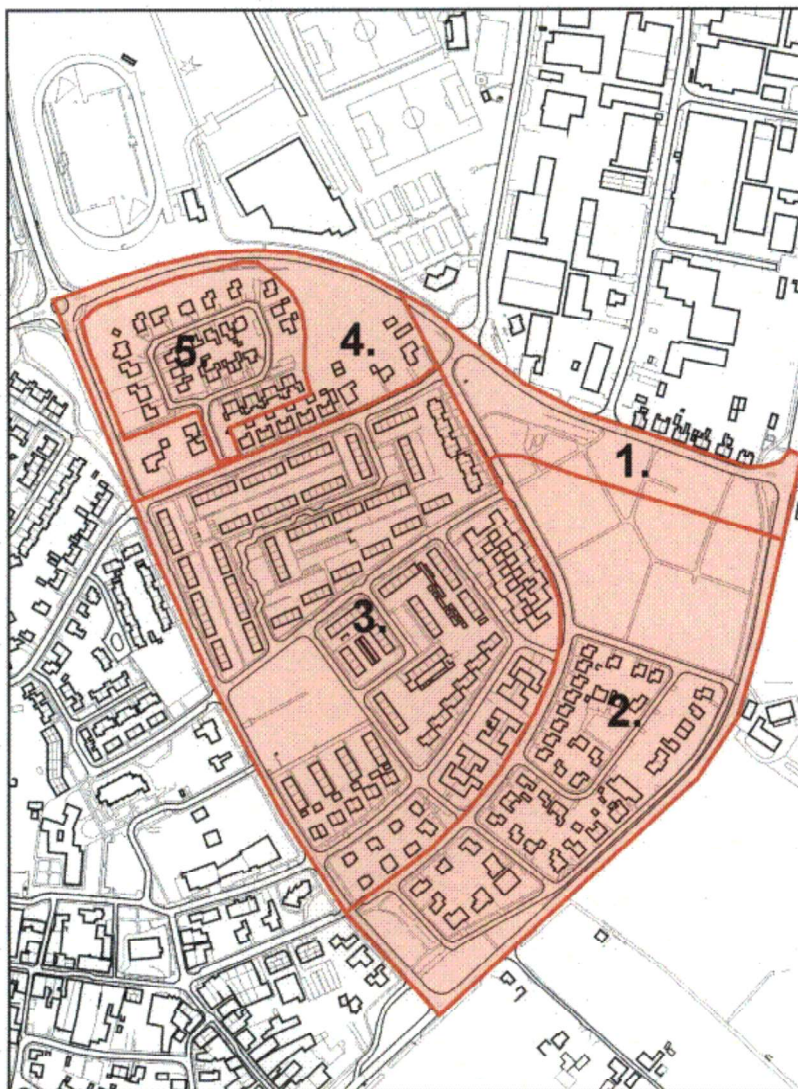
Langs de randen van de Schrijversbuurt zijn de belangrijke groenelementen van de buurt geconcentreerd. Het betreft in hoofdzaak de begraafplaats aan de Staringstraat en het Kernspark aan de Rijnweg. De begraafplaats is omkaderd door groen. Het Kernspark kenmerkt zich door bosschages met daartussen enkele open groene ruimten doorkruist door langzaam verkeerroutes.

De Schrijversbuurt wordt omsloten door wegen met een belangrijke ontsluitingsfunctie voor Gendringen; de Staringstraat, Ulftseweg en Rijnweg. Het woongebied wordt ontsloten middels woonstraten.

2.3. VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Voor het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen.

1. *Uitbreidingsplan in hoofdzaken gemeente Gendringen*, vastgesteld op 26 februari 1951, nr. 7 en goedgekeurd op 29 augustus 1951, nr. 6011/418-III-8;



Afb. grenzen vigerende bestemmingsplannen¹

2. *Uitbreidingsplan plan in onderdelen*, vastgesteld door de raad op 19 juli 1961 (nummer 5), en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op d.d. 18 juli 1962 (nr. 5306/173-3307);

^{1,1} De nummering op bovengenoemde afbeelding correspondeert met de nummering van de in de opsomming genoemde bestemmingsplannen

3. *Bestemmingsplan Kom Gendringen, deelplan I*, vastgesteld door de raad op d.d. 28 januari 1988 (nummer 4) en onherroepelijk geworden bij goedkeuring van Gedeputeerde Staten op d.d. 2 mei 1988 (nr. RO88.5673-ROV/G5208);
4. *Bestemmingsplan De Leemkuul*, vastgesteld door de raad op d.d. 30 juli 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op d.d. 22 oktober 1982 (nr. RO9309/5ROV/G5207);
5. *Bestemmingsplan De Leemkuul*, plan van uitwerking woongebied 5, vastgesteld door de raad op d.d. 14 november 1989 (nummer 3040) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op d.d. 24 januari 1990 (nr. RO89.41891-RWG/G5212);

In bovenstaande afbeelding 'grenzen vigerende bestemmingsplannen' zijn de begrenzingen van de plangebieden van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

2.4. RETROSPECTIEVE TOETS

De provincie Gelderland heeft in het kader van toetsing en handhaving de gemeenten in Gelderland verzocht een retrospectieve toets op te nemen in de toelichting van bestemmingsplannen. Deze toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan, die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hiervan dient aangegeven te worden in welke situaties de gemeente voorstelt de oude bestemming te handhaven en in welke situaties de gemeente voorstelt een nieuwe bestemming te geven.

Het onderhavige plan heeft een consoliderend karakter, waarbij de bestemmingen zijn geactualiseerd. Voor dit voorliggende bestemmingsplan is ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen, vrijstelling verleend op basis van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwingen is in het voorliggende bestemmingsplan een beheersregeling geformuleerd.

Het betreft de volgende projecten waarvoor vrijstelling is verleend.

- Woonzorgcomplex Van Lennepstraat (32 appartementen) - nog niet verleend;
- Bouw 26 multicategorale woningen Huygensstraat/Guido Gezellestraat. (verleend 15 november 2006, nr. 2005860);

- Bouw 12 appartementen/stadsvilla aan de Staringstraat/IJsselweg - nog niet verleend;
- Renovatie woningen Staringstraat 10 t/m 20 en Huygenstraat 9 t/m 19 (verleend 19 juni 2006, nr. 2005879);
- Renovatie woningen Staringstraat 2 t/m 8 en 22 t/m 28, Huygenstraat 1 t/m 7, Guido Gezellestraat 41 t/m 63 en IJsselweg 54 t/m 64 (verleend 13 juni 2006).

3. BELEIDSKADER

3.1. RIJKSBELEID

3.1.1. Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota Ruimte op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte reikt het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030 op hoofdlijnen aan. De inspanningen van het rijk richten zich met name op de gebieden binnen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De gemeente Gendringen ligt niet binnen deze structuur. Voor deze gebieden geldt een basiskwaliteit, die is vastgelegd in rijksregels en -wetgeving. Er dient optimaal gebruik gemaakt te worden van bestaand bebouwd gebied en infrastructuur. Het aantal te bouwen woningen is in overeenstemming met de natuurlijke bevolkingsaanwas en dient tijdig en in voldoende mate beschikbaar te komen. Herstructurering en transformatie van wijken (en bedrijventerreinen) wordt gestimuleerd.

3.2. PROVINCIAAL BELEID

3.2.1. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan van de provincie Gelderland (vastgesteld op 29 juni 2005) heeft als hoofddoel de ruimtebehoefte zorgvuldig en in regionaal verband te accommoderen. Ten aanzien van bestaande woongebieden is het beleid gericht op:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;

- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met de open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied.

In het regiospecifiek beleid voor de Achterhoek is ten aanzien van de stedelijke ontwikkeling aangegeven dat het IRIS² (uitwerking van het streekplan 1996) onverkort van kracht blijft. Een belangrijke opgave ligt in de herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied. Deels kan in de Oude IJsselsteden, waaronder Gendringen, de vraag naar stedelijke woonmilieus in de Achterhoek opgevangen worden.

3.2.2. Provinciale Woonvisie “Keuzevrijheid en identiteit”

Om het woonbeleid vanuit een kwalitatieve benadering richting te geven, is door Provinciale Staten op 19 februari 2003 een algemene provinciale woonvisie vastgesteld onder de titel “Keuzevrijheid en identiteit”. Centraal staan burgers en hun woonwensen, evenals het realiseren van passende en gevarieerde woonmilieus. Gemeenten hebben daartoe onder andere een (Lokaal) Kwalitatief Woonprogramma opgesteld, dat aan de basis ligt van het Provinciaal Kwalitatief Woonprogramma voor 2000-2010. Er zijn afspraken gemaakt over het woonprogramma in de Achterhoek en per gemeente. Met de (voormalige) gemeente Gendringen en Wisch is afgesproken dat ingezet wordt op duurzaam bouwen, wonen en zorg en goedkope en dure koopwoningen.

Voor de regio Achterhoek is, op basis van onderzoek, een behoefte geconstateerd aan 10.000 toe te voegen woningen in de periode 2005 tot en met 2014. Hierbij is rekening gehouden met achterstanden in de productie van de afgelopen jaren en de overgang van de voormalige gemeenten Didam en Vorden naar de regio Achterhoek.

De gemeenten in de Achterhoek hebben in hun programma's aangegeven, dat zij wat betreft de plancapaciteit voldoende mogelijkheden in beeld hebben om in de behoefte van 10.000 woningen daadwerkelijk te kunnen voorzien. De voortgang in de realisering

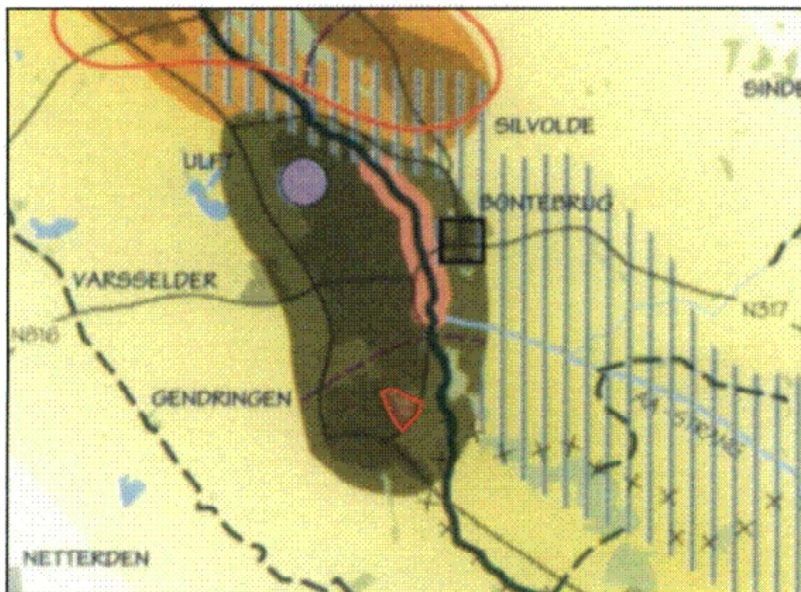
² IRIS: Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets voor de zuidelijke Oude IJsselstreek.

van deze opgave, fasering en regionale afstemming zijn onderwerp van bespreking in de periodieke overleggen en contacten tussen provincie, regio, (clusters van) gemeenten en woningcorporaties.

3.3. REGIONAAL BELEID

3.3.1. Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets voor de zuidelijke Oude IJsselstreek (IRIS)

Deze inrichtingsschets vormt de basis voor een uitwerking van het Streekplan Gelderland 1996 voor de Oude IJsselstreek en is in oktober 1999 vastgesteld. Het betreft een intergemeentelijke visie van de (oude) gemeenten Dinxperlo, Doetinchem,



Afb. uitsnede kaart IRIS

Gendringen, Wehl en Wisch op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en de ruimtelijke-economische structuur. Gendringen ligt daarbij in het 'dorpencluster-zuid' en is getypeerd als een landelijk dorp met een lokale functie. Het beleid richt zich op het behoud van de kwaliteiten van het dorp Gendringen en een geleidelijke ontwikkeling.

De Oude IJssel wordt beschouwd als ontwikkelingsas voor natuur en daarnaast inpassing van wonen, werken en recreatie. De ontwikkelingsmogelijkheden van de randen van de dorpen moeten hierin worden meegenomen.

3.4. GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1. Structuurschets en beeldkwaliteitplan Uift en Oude IJssel

De door de gemeenteraad op d.d. 26 oktober 2000 vastgestelde structuurschets beschrijft het revitaliseringproject De Hutten mede in relatie tot andere voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de inrichting van de ecologische verbindingszone

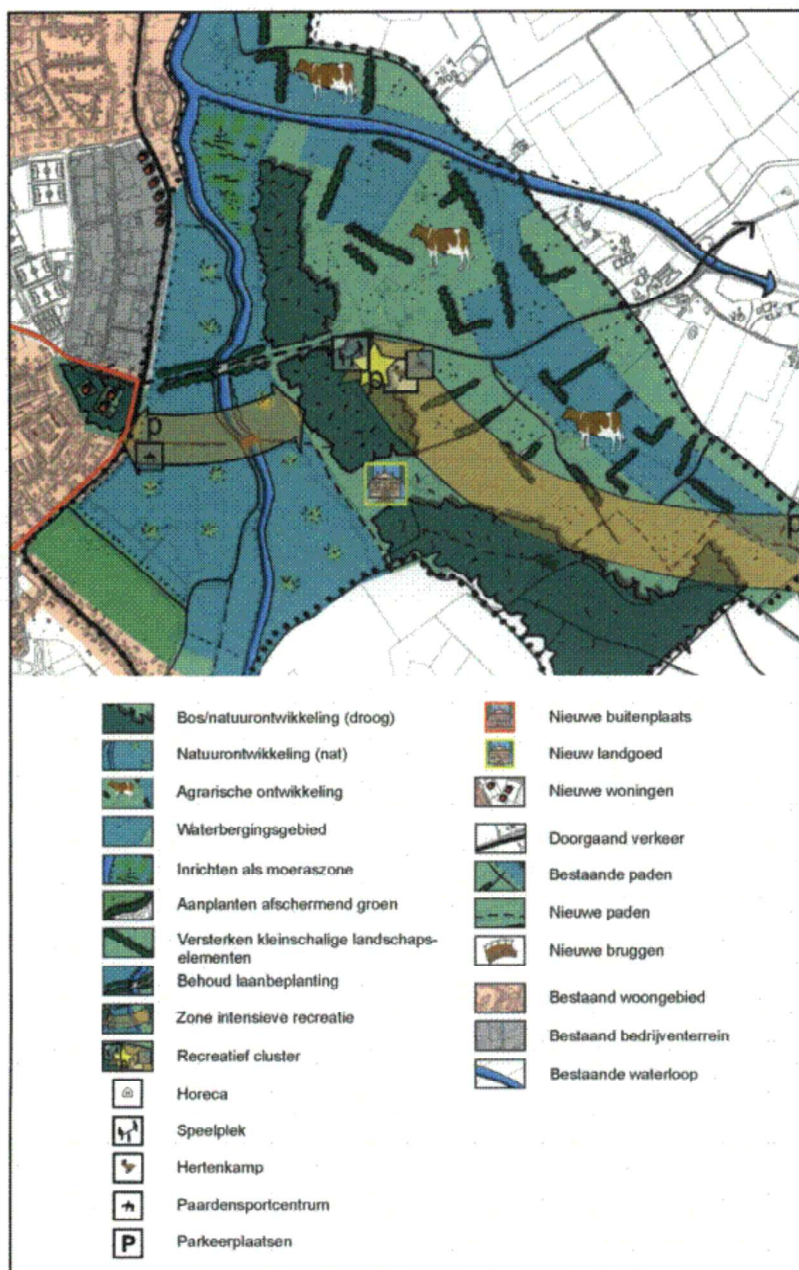
Oude IJssel en de herontwikkeling van een deel van de woningvoorraad. De Schrijversbuurt is daarin aangegeven als een bestaande woonfunctie.

3.4.2. Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Engbergen en omgeving

Deze ontwikkelingsvisie (december 2004) geeft een duurzaam ontwikkelingsperspectief voor de Oude IJsselzone nabij Engbergen. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan grenst aan de oostzijde aan Engbergen. In onderstaande afbeelding "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Engbergen en omgeving" is het totaalbeeld opgenomen. In de ontwikkelingsvisie is ter hoogte van het Kernspark de ontwikkeling met enige woningen in het hogere marktsegment temidden van het groen van het park voorzien. Daarmee ontstaat de mogelijkheid de relatie tussen dorp, park en in het verlengde daarvan Engbergen te versterken. In het vervolgtraject is de herontwikkeling van het Kernspark als een deelproject benoemd.

De plannen voor het Kernspark in relatie tot Engbergen hebben thans een zeer globaal karakter. Het Kernspark is binnen de kaders van dit bestemmingsplan opgenomen, waarbij vanwege het globale karakter van de plannen een actuele bestemming op de huidige situatie is gegeven. Het Kernspark heeft een groenbestemming. Indien op termijn woningbouwontwikkeling in het park gaat plaatsvinden, zal dit middels een

artikel 19 WRO procedure op grond van het onderhavige geactualiseerde bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.



Afb. Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Engbergen en omgeving

3.4.3. Kwalitatief Woonprogramma

De gemeente wil een groot deel van het regionale woningbouwprogramma voor haar rekening nemen, om haar ambitie te realiseren. In de nieuwbouwprojecten wil de gemeente vooral goedkope koopwoningen en duurdere huurwoningen bouwen. Daardoor wordt het voor starters op de woningmarkt mogelijk om in de gemeente te (blijven) wonen (of na hun studie terug te kunnen keren naar hun oude woonplaats) en kunnen senioren wonen in levensloopbestendige woningen met een hoog serviceniveau, nabij voorzieningen.

De gemeente heeft in de grotere woonkernen meerdere grote woningbouwlocaties op het oog. Waar mogelijk - zeker in de kleine kernen - wordt voor inbreiding gekozen, om het plattelandskarakter van het buitengebied niet aan te tasten.

De ambities zijn:

- *een passend aanbod van woonmilieus*: voor met name de doelgroepen ouderen, jongeren, mensen met een laag inkomen en gehandicapten en 'wonen, zorg en welzijn';
- *vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en verscheidenheid*: door onder meer monotone wijken te transformeren in aantrekkelijke, gevarieerde woonmilieus. Hiertoe behoort tevens de Schrijversbuurt (op korte termijn);
- *vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van de inwoners*;
- *samenwerken met alle bij het wonen betrokken partijen*.

De totale uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad met 1290 woningen geldt voor de periode tot 2010. Hiervan is een 35-tal woningen in Gendringen gelegen. In het kader van het KWP zijn met de provincie verdere afspraken gemaakt over de periode tot 2015. Daarbij is niet meer gesproken over de woningbouwaantallen, maar over de regionale behoefte. De regionale behoefte bedraagt 10.000 woningen voor de periode tot 2015. In relatie hiermee wordt in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie "Op Weg naar 2020" aangegeven dat 1.400 woningen extra nodig zijn om door te groeien naar een gemeente van 47.000 inwoners in 2015. Daarvoor zijn in de ontwikkelingsvisie zoeklocaties aangewezen. Voor Gendringen zijn dat Lenteleven II / Waalstraat en Langenhorst.

Daarnaast staan in het kader van het centrumplan voor Gendringen nieuwe bouwprojecten op stapel.

3.4.4. Groenstructuurplan gemeente Gendringen, voor de kernen Ulft en Gendringen

Inrichting en ontwikkeling van het openbaar groen worden vanuit het Groenstructuurplan gestuurd. De ruimtelijke samenhang, recreatie- en sportmogelijkheden, natuurwaarden en esthetische kwaliteiten komen aan bod. Het Kernspark is als buurtpark aangewezen en vervult slechts beperkt een recreatieve functie. Een herinrichting van het park wordt voorgesteld, waarvoor een integraal streefbeeld dient te worden opgesteld. De randvoorwaarden hiervoor zijn reeds opgenomen in de reeds genoemde "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Engbergen en omgeving". Het bouwen van appartementen en woningen voor starters en senioren op onderhavige locatie is in overeenstemming met het woonbeleid van de gemeente.

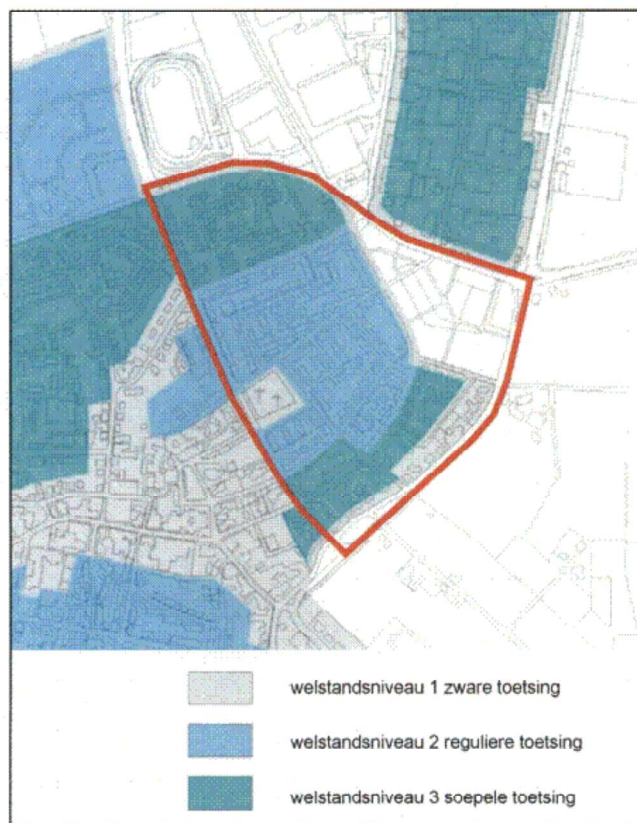
3.4.5. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2006-2010

De gemeente Oude IJsselstreek heeft het Verkeer- en Vervoerplan 2006-2010 op 28 september 2006 vastgesteld met als inhoud het verkeersbeleid tot aan 2010. Daarnaast worden in het plan concrete infrastructurele en niet-infrastructurele maatregelen voorgesteld om de verkeersstructuur binnen onze gemeente te verbeteren. Met dit nieuwe GVVP worden de bestaande verkeersplannen van de voormalig gemeenten Gendringen en Wisch samengevoegd, gestroomlijnd en geactualiseerd. Er wordt één beleidslijn getrokken en zowel letterlijk als figuurlijk worden de oude gemeentegrenzen vergeten door onder ander te streven naar een eenduidige inrichting van wegen. Daarbij wordt het concept "Duurzaam veilig", dat uitgaat van categorisering van wegen, voortgezet.

In het plangebied worden de volgende categorieën van wegen onderscheiden. De Ulftseweg als een lokale ontsluitingsweg, de Rijnstraat en Staringstraat zijn aangeduid als een gebiedstoegangsweg en de Brederostraat is aangemerkt als een erftoegangsweg (verzamel). De overige straten in het plangebied zijn erftoegangswegen (verblijven).

3.4.6. Welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek

Voor het plangebied geldt de welstandsnota Gendringen (vastgesteld 25 september 2003). Inmiddels zijn de welstandsnota's van Gendringen en Wisch geharmoniseerd tot de welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek.. Deze nota heeft samen met de welstandsnota Wisch de basis gevormd voor de nieuwe welstandsnota gemeente Oude IJsselstreek. Evenals in de welstandsnota Gendringen is het plangebied grotendeels gelegen binnen het deelgebied "woonerven" waarbij het beleid zich richt op het handhaven en verbeteren van de kleinschalige stedenbouwkundige opzet en de informele sfeer van het straatbeeld.



afb. uitsnede Welstandsnota Gendringen

De woningen in de Schrijversbuurt liggen binnen de welstandsgebieden "individuele woningbouw" en "projectmatige bouw". Het te herstructureren gedeelte van de Schrijversbuurt ligt daarbij binnen de "projectmatige bouw". Hiervoor geldt een welstandsniveau 2. Voor de "individuele woningbouw" geldt een beleid van behoud van

de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteiten. Dit welstandsgebied kent een welstandsniveau 3. (zie bovenstaande afbeelding).

Langs de Ulfseweg bevindt zich een "historisch bebouwingslint" met een welstandsniveau 1. Het Kernspark en de begraafplaats zijn als "bijzondere gebieden" met een welstandsniveau 1 aangewezen. In de afbeelding 'uitsnede Welstandsnota Gendringen' is voor het plangebied een uitsnede van de kaart met de welstandsniveaus gegeven.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. ALGEMEEN

Het onderhavige bestemmingsplan Gendringen-Oost heeft primair ten doel het vigerende bestemmingsplan te actualiseren en de bestaande ruimtelijke situatie vast te leggen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beperken zich tot het te herstructureren gedeelte van de Schrijversbuurt.

In dat kader dient in het onderhavige bestemmingsplan aangetoond te worden, dat realisatie van de bestemming op de grond mogelijk is. In dit hoofdstuk wordt daarvoor een verantwoording gegeven. Naast aandacht voor de in acht te nemen milieuaspecten, is op relevante randvoorwaarden zoals archeologie en natuurwaarden, ingegaan.

4.2. GELUIDHINDER

In het kader van het gereedmaken van een bestemmingsplan dient in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een onderzoek plaats te vinden naar de relevante geluidsaspecten. Hieronder worden de voor dit bestemmingsplan van belang zijnde aspecten met betrekking tot wegverkeerslawaaï behandeld. Overige geluidsaspecten, zoals spoorweglawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï zijn niet van toepassing.

Voor 50 km/uur-wegen binnen de bebouwde kom geldt, bij nieuwe ontwikkelingen, een wettelijk onderzoeksgebied van 200 meter vanuit de rand van de weg. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien deze grenswaarde overschreden wordt en het niet mogelijk is door maatregelen deze te beperken, dienen hiervoor hogere grenswaarden te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten.

Voor 30 km/uur-wegen is in artikel 74, lid 2, van de Wet geluidhinder, bepaald dat hiervoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. In gevolge de jurisprudentie is het echter van belang bij 30 km/uur wegen met een hoge wegintensiteit vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' alsnog akoestisch onderzoek uit te voeren.

In dit bestemmingsplan is voor de Schrijversbuurt een herstructureringsopgave uitgevoerd. Daarbij worden nieuwe woningen gerealiseerd, die als geluidsgevoelige bestemmingen worden aangemerkt. Het toekomstige woongebied wordt ingericht als een 30 km/uur-zone. Hiervoor is op grond van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek niet verplicht. Vanuit de jurisprudentie is het echter wel nodig een akoestisch onderzoek uit te voeren indien zich daarbij hoge wegintensiteiten voordoen. Dergelijke intensiteiten zijn binnen het te herstructureren deel van de Schrijversbuurt niet te verwachten. Aan de randen van de Schrijversbuurt liggen twee 50 km/uur wegen; de Staringstraat en de Rijnweg.

Bij de herstructureringsopgave is sprake van renovatie en nieuwbouw. Daarbij is voor de woningen van het bouwplan "Mariëngaarde/Guido Gezelle sprake van een hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A). Omdat de woningen voldoen aan de voorwaarden voor een aanvraag hogere grenswaarden is ontheffing hiervoor verzocht en verkregen bij de provincie Gelderland op 30 september 2005.

Voor de bouw van de stadsvilla is ook een hogere grenswaarde nodig. In verband met de wijziging van Wet geluidhinder met ingang van 1 januari 2007 is de gemeente de bevoegde instantie.

De Rijnweg heeft een dermate lage intensiteit dat deze niet van invloed is geweest op de herstructurering van de Schrijversbuurt.

4.3. BODEM- EN GRONDWATERKWALITEIT

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient met name onderzoek te worden verricht naar eventuele verontreinigingen van gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. In het onderhavige bestemmingsplan is primair sprake van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader is geen bodemonderzoek benodigd.

Voor de voorgenomen herstructurering van een deel van de Schrijversbuurt is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de Nederlandse Voornorm (NEN 5740).

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Op 19 juli 2005 is een verkennend bodemonderzoek verricht³, op 29 januari 2006 gevolgd door een nader bodemonderzoek⁴. De conclusies van beide onderzoeken zijn als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

De conclusie van het bodemonderzoek is dat het niet aannemelijk is dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming is er sprake van een aanvaardbare situatie en bestaat er geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie voor de geplande herstructurering.

4.4. WATERPARAGRAAF

4.4.1. Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21 eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 2 juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'. Onder 'plan' wordt mede een gemeentelijk bestemmingsplan verstaan.

De watertoets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten. Gedacht kan worden aan aspecten als veiligheid, riolering, verdroging, wateroverlast etc. De invulling van de watertoets wordt per plan in maatwerk afgestemd. Voor het

³ Ecopart milieu-adviseurs: Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, Plan Schrijversbuurt te Gendringen. Projectnummer 13903, d.d. 19 juli 2005.

⁴ Ecopart milieu-adviseurs: Nader bodemonderzoek, Plan Schrijversbuurt te Gendringen. Projectnummer en versie 13993, d.d. 29 januari 2006.

opstellen van deze waterparagraaf is gebruik gemaakt van de “Handreiking Watertoets 2’ (december 2003)”.

4.4.2. Relevant beleid

Het waterbeleid van het Rijk is verwoord in de “Vierde nota Waterhuishouding” en in de “Nota Ruimte”. Bij de herinrichting van bebouwd gebied zoals dat het geval is in de Schrijversbuurt is zijn volgende beleidsdoelen van belang. De herinrichting mag geen nadelige gevolgen hebben voor de kwantiteit en de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. Hemelwater moet zoveel mogelijk worden afgekoppeld van de vuilwaterafvoer naar het riool. Deze maatregel reduceert de kans op de vervuiling van het oppervlaktewater door riooloverstorten en het verbetert de werking van de rioolzuiveringsinstallaties. Het afgekoppelde hemelwater moet zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd op de locatie waar het valt. Indien het verharde oppervlak bij de herinrichting van het gebied toeneemt waardoor lokale infiltratie van hemelwater minder mogelijk wordt dient deze toename van verhard oppervlak te worden gecompenseerd door het creëren van extra bergingsmogelijkheid (bijvoorbeeld de aanleg van een vijver).

Verder moeten de gemeenten in samenwerking met de betreffende waterschappen waterplannen opstellen waarin zij een overzicht geven van de beleidsprioriteiten met betrekking tot het waterbeheer binnen en buiten de bebouwde kom.

Het waterbeleid van de provincie, zoals verwoord in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland (voor de jaren 2005-2009) sluit bij dit landelijke beleid aan.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een “Strategienota waterbeheer” opgesteld. Daarin zijn de volgende, voor dit project relevante, beleidsdoelen opgenomen.

1. Waterkwantiteit.
 - Reductie van verhard oppervlak met 5-10% binnen 20 jaar door terugdringen verhardoppervlak en toepassen van open verharding.
 - Voldoende berging en afvoermogelijkheden afgestemd op het voorgaande.
2. Rioolwater en afkoppelen.

- Afgekoppeld verhard oppervlak stedelijk gebied tussen 20% en 50%.
 - Afkoppelen met regenton stimuleren.
3. Proactief opstellen.
- Zoeken naar duurzaam waterbeheer binnen de gemeente en deze stimuleren.
 - Initiatief nemen voor implementatie duurzame aspecten waterbeheer.
4. Duurzaam waterbeheer in planvorming betrekken.
- Bij nieuwe plannen vanaf begin aandacht voor aspecten van duurzaam waterbeheer.

De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een waterplan.

4.4.3. Watersysteem van het plangebied

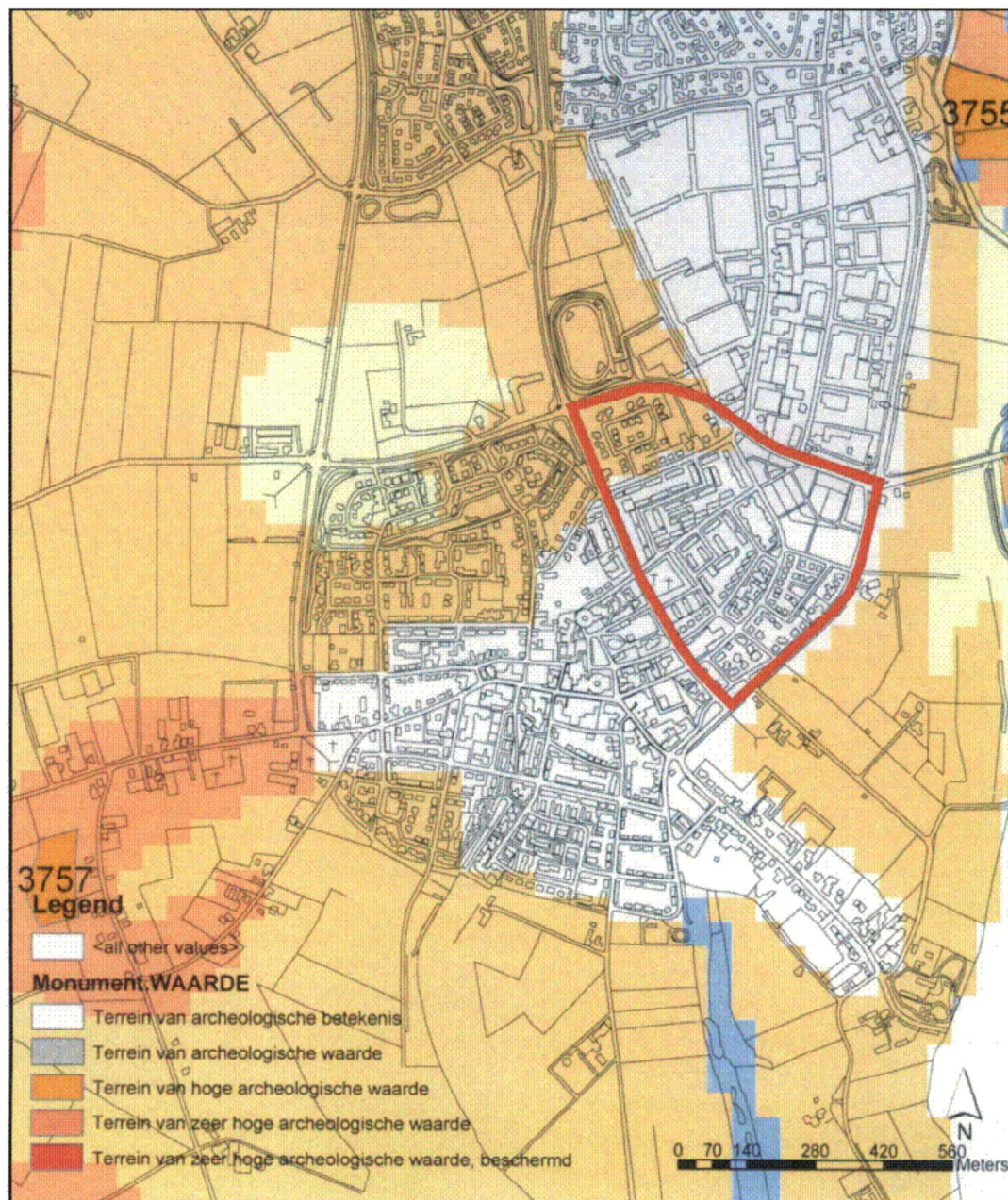
Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied van de Oude IJssel dat in de Watervisie van het Waterschap Rijn en IJssel als “basissysteem” is gekarakteriseerd. Het huidige watersysteem blijft in de toekomst grotendeels ongewijzigd bestaan, inclusief het te herstructureren gedeelte van de Schrijversbuurt. In het plangebied zijn geen open watergangen aanwezig; deze zijn er in het verleden ook niet geweest.

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Gescheiden inzameling van huishoudelijk afvalwater en hemelwater is wenselijk en ook goed mogelijk. Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd.

4.4.4. Waterhuishoudkundige criteria

In de ‘Handreiking Watertoets 2’ zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In onderstaande tabel zijn de voor het bestemmingsplan Gendringen-Oost van belang zijnde waterhuishoudkundige criteria opgenomen:

Waterhuishoudkundig	Relevant	Toelichting
---------------------	----------	-------------



afb. IKAW en AMK (bron ROB)

onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voorgenomen herstructurering van de Schrijversbuurt.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is de Schrijversbuurt grotendeels niet gekarteerd. Het woongebied aan de Rijnweg tegenover het sportcomplex IJsselweide is wel gekarteerd en geeft een middelhoge verwachtingswaarde. Er zijn geen beschermde archeologische monumenten op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) aangegeven.

In het plangebied, voor zover het betreft de Schrijversbuurt, heeft een inventariserend archeologisch onderzoek plaatsgevonden⁵ In dit rapport, waarvan de conclusies als bijlage aan deze onderbouwing zijn toegevoegd, wordt gesteld dat de bodem reeds tot op aanzienlijke diepte is verstoord. De funderingen van de woning kunnen tot 80 cm onder het maaiveld reiken. In het plangebied bevinden zich geen archeologische vindplaatsen. Er zijn ook geen aanwijzingen gevonden dat er archeologisch resten in de bodem liggen. De conclusie van het rapport luidt dat er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het uitvoeren van bodemverstorende activiteiten.

4.6. NATUURWAARDEN

4.6.1. Flora en fauna

De Flora en Faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor flora en fauna. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor de "gunstige staat van instandhouding van de soort".

⁵ SyntheGra Archeologie: Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen, Schrijversbuurt te Gendringen. Rapport 175265, d.d. 13 januari 2006

Voor de herstructurering van de Schrijversbuurt is een “quick scan” gemaakt van beschermde dieren- en plantensoorten. De conclusie van dit onderzoek⁶ is als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de ecologische waarde van de buurt gering is. De mogelijkheid bestaat echter dat in het gebied een aantal vleermuissoorten voorkomen zoals de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Verder wordt geconstateerd dat de woningen in de huidige staat een gunstige nestgelegenheid bieden voor broedvogels, zoals de huismus de spreeuw en de gierzwaluw.

De voorgenomen sloop van de woningen leidt mogelijk tot het verdwijnen van de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuissoorten. Voor broedvogels kan een verstoring van de leefomstandigheden worden voorkomen door de voorgenomen sloopwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten zal door de herstructurering niet worden bedreigd. Dit laatste geldt niet voor bedreigde vogelsoorten als de huismus en de gierzwaluw.

Het onderzoek bevat de aanbeveling om nader onderzoek te doen naar vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuissoorten en beschermde vogelsoorten. Uit een inventarisatie van deze soorten moet blijken of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd dient te worden en of er met betrekking tot bepaalde soorten compenserende en mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

Naar aanleiding van de resultaten en de aanbevelingen van dit onderzoek is op voorhand besloten om ten behoeve van de beschermde en bedreigde broedvogels de volgende mitigerende en compenserende maatregelen te nemen. In de nieuwe woningen worden nestelgelegenheden gecreëerd in de vorm van nestkastjes en zwaluwpannen. aanvullend In verband met de (mogelijk) te verwachten aanwezigheid van vleermuizen is een aanvullend onderzoek verricht. In de conclusie van het onderzoek wordt aangegeven op welke wijze overtreding van de Flora- en Faunawet kan worden voorkomen. De aanbevelingen hebben betrekking op het slopen en het nemen van mitigerende

⁶ Econsultancy: Quickscan Flora- en faunaonderzoek, Schrijversbuurt te Gendringen gemeente Oude IJsselstreek. Rapportnummer 05112511, d.d. 16 februari 2006.

maatregelen. Voor de conclusie en aanbevelingen van de aanvullende rapportage wordt verwezen naar de bijlage. Medio oktober 2008 volgt de definitieve rapportage.

4.7. EXTERNE VEILIGHEID

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), dat in werking is getreden op d.d. 28 oktober 2004, is een normering opgenomen voor externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen. Deze normering wordt uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Het PR is de kans op overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp.

Er dient voldoende veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen risicovolle bedrijven en (beperkt) kwetsbare objecten. Woningen worden in het besluit beschouwd als kwetsbare objecten.

Op de risicokaart van Gelderland is ten noorden van het plangebied, aan de rand van het bedrijventerrein IJsselweide, een LPG-tankstation aangegeven als risicovol bedrijf. Voor een LPG-tankstation is de normstelling vastgelegd in het Bevi. De risicocontouren van dit tankstation liggen binnen de begrenzingen van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

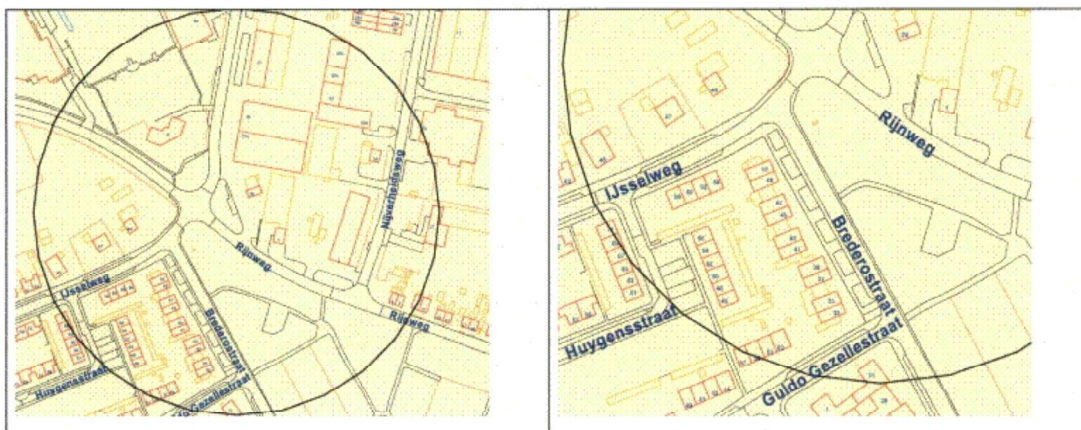
Plaatsgebonden risico

Indien binnen de 10-5 PR-contour bestaande kwetsbare bestemmingen zijn gelegen, moet binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit worden voldaan aan deze saneringswaarde. De 10-5 PR-contour is op een afstand van 25 m uit het vulpunt van de LPG-installatie en 15 m vanaf de ondergrondse tank gelegen.

Binnen de 10-6 PR-grenswaardecontour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gebouwd. Indien de doorzet in de milieuvergunning wordt beperkt tot 500 m³ per jaar dan is volgens de gewijzigde Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen deze grenswaardecontour op een afstand van 25 m uit het vulpunt van de LPG-installatie gelegen, deze grenswaardecontour is op de plankaart aangeduid als "LPG-zone PR".

Groepsrisico

De grens van het invloedsgebied van het groepsrisico van een LPG-tankstation met een doorzet tot 500 m³ per jaar is op een afstand van 150 m uit het vulpunt van de LPG-installatie gelegen. Bij een gegeven doorzet van de LPG-installatie zijn in de door het Ministerie van VROM uitgebrachte Concept-Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, d.d. augustus 2004, aantallen personen per hectare aangegeven. Uitgaande van een doorzet tot 500 m³ mogen zich op een bepaald moment maximaal 49 mensen per ha in het invloedsgebied bevinden. Binnen het invloedsgebied mogen niet zondermeer nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd.



Afb. groepsrisico-contour

Binnen de 150 m van het groepsrisico (GR) liggen in de Schrijversbuurt de volgende 33 woningen.

Brederoestraat 31	Huygenstraat 54
Brederoestraat 33	Huygenstraat 56
Brederoestraat 35	Huygenstraat 67
Brederoestraat 37	Huygenstraat 69
Brederoestraat 39	Huygenstraat 71
Brederoestraat 41	Guide Gezelle 57
Brederoestraat 43	Guide Gezelle 59
Brederoestraat 45	Guide Gezelle 61
Brederoestraat 47	Guide Gezelle 63
Brederoestraat 49	IJsselweg 45
Brederoestraat 51	IJsselweg 47
Huygenstraat 42	IJsselweg 49

Huygenstraat 44	IJsselweg 58
Huygenstraat 46	IJsselweg 60
Huygenstraat 48	IJsselweg 62
Huygenstraat 50	IJsselweg 64
Huygenstraat 52	

In de milieuvergunning is doorzet gelimiteerd tot 500 m³ en de contour van het PR is in dat geval 25 m voor bestaande situaties.

De dichtstbijzijnde woning in de Schrijversbuurt is de woning Brederostraat 51. Deze woning ligt op 67 m van het vulpunt. Na de wijziging van de milieuvergunning liggen in de Schrijversbuurt geen woningen meer binnen de PR-contour.

De wijziging betreft de woningen op de percelen IJsselweg 54 en 56. Deze woningen zijn gesloopt en er vindt geen vervangende nieuwbouw plaats. Hetgeen betekent dat er sprake is van een verlaging van het groepsrisico.

De woningen op de percelen Huygenstraat 42 en 44 bevinden zich op respectievelijk 143 m en 148 m van het vulpunt. Deze woningen zijn gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Voor deze vervangende nieuwbouw is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Aangezien het GR niet verandert is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Naast de risico's voor externe veiligheid bij bedrijven met gevaarlijke stoffen, zijn ook aan het transport van gevaarlijke stoffen via weg, spoor, binnenvaart en buisleidingen risico's verbonden. De Schrijversbuurt ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Tevens zijn in de risicoatlassen voor wegverkeer, spoor en binnenvaart ter hoogte van het plangebied geen risicovakken aangegeven.

4.8. LUCHTKWALITEIT

Op grond van het Besluit luchtkwaliteit 2005 dient bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. In het Besluit zijn grenswaarden en plandrempels opgenomen voor verschillende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen en lood. Met betrekking tot de luchtkwaliteit in de

Schrijversbuurt is met name de luchtverontreiniging van belang die het wegverkeer op de wegen rondom de buurt veroorzaakt. Deze vorm van verontreiniging bestaat hoofdzakelijk uit stikstofdioxide en fijn stof. Het aantal verkeersbewegingen op deze wegen bedraagt momenteel ten hoogste 4543 motorvoertuigen per etmaal.

In het kader van het onderzoek dienen ook de bestaande achtergrondconcentraties van deze stoffen te worden onderzocht en ten slotte is het van belang te bepalen welke gevolgen de herstructurering van de Schrijversbuurt per saldo heeft op de luchtkwaliteit. De aanwezigheid van voormelde stoffen moet getoetst worden aan de jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze grenswaarde geldt voor NO_2 vanaf het jaar 2010 en voor PM_{10} vanaf het jaar 2005. Daarnaast is voor PM_{10} een 24-uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ die maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

De achtergrondconcentratie van NO_2 bedraagt maximaal $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in het beoordelingsjaar 2005. In de toekomst wordt een afname verwacht naar $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in het prognosejaar 2015. Voor PM_{10} bedraagt de achtergrondconcentratie maximaal $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in de prognosejaren 2010 en 2015.

Een indicatieve berekening van de concentraties van voormelde stoffen op basis van de voormelde verkeersintensiteit van de wegen in de omgeving laat zien dat deze concentraties ruim onder de grenswaarde blijven. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 bedraagt namelijk maximaal $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in het beoordelingsjaar 2005. In het prognosejaar 2015 wordt een afname verwacht naar een gehalte van $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} bedraagt maximaal $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in de prognosejaren 2010 en 2015. Het aantal dagen dat de 24-uurgemiddelde grenswaarde wordt overschreden bedraagt maximaal 25 in het prognosejaar 2010.

De herstructurering van de buurt leidt niet tot een groter aantal woningen en daarmee tot een extra toename van het autoverkeer en de daarmee samenhangende verontreiniging.

Op grond van bovenstaande is er geen aanleiding om te verwachten dat de normen voor luchtkwaliteit in de toekomst in het betreffende gebied zullen worden overschreden waardoor de luchtkwaliteit verslechtert en het gebied minder geschikt wordt als woongebied.

4.9. ZONES EN LEIDINGEN

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Gendringen-Oost zijn geen kabels en leidingen aanwezig die nadere planologische bescherming behoeven.

5. PLANBESCHRIJVING

PLANOPZET

Het bestemmingsplan Gendringen-Oost heeft betrekking op het adequaat regelen van de bestaande ruimtelijke toestand, inclusief de herstructurering van de woonwijk de Schrijversbuurt, voor de gronden gelegen tussen de Rijnweg, Ulftseweg en de Staringweg.

Dit betekent, dat de aanwezige legale functies positief zijn bestemd. Voor het gedeelte waarin het handhaven van de bestaande situatie centraal staat (overwegend bestaande uit woningen), is gekozen voor een algemene regeling van de woonfunctie in één globale bestemming "Wonen -W-".

Daarnaast maakt het bestemmingsplan het verwerken van de verleende vrijstellingen voor de Schrijversbuurt mogelijk. Dit betreft het projectmatig ontwikkelde midden-gedeelte van de wijk.

In deze paragraaf wordt op de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan nader ingegaan.

5.1. WONEN

5.2.1. Bestaande woningen

In de planopzet is voor de bestaande woningen een aantal uitgangspunten gehanteerd. Het betreft de volgende uitgangspunten:

- de bestaande vigerende situatie met bestemmingsvlak en bouwvlak blijft gehandhaafd;
- er worden geen nieuwe woningen toegevoegd;
- de bestaande goot- en nokhoogte van de woningen blijft gehandhaafd;
- het bouwvlak van de woningen komt (grotendeels) overeen met de bouwvlakken in de vigerende bestemmingsplannen en is afgestemd op de eigendomssituatie en de voor- en achterkantbenadering;
- de erfbebouwingsregeling is afgestemd op de huidige maatstaven.

De te handhaven bestaande woningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen in de bestemming "Wonen -W-" (artikel 9), waarvoor bestemmingsvlakken op de plankaart zijn opgenomen. Er is daarbij geen onderscheid naar woningtypen gemaakt. Zowel vrijstaande, geschakelde als rijenwoningen zijn binnen deze bestemming opgenomen. Gestapelde woningbouw komt in de huidige situatie niet voor.

Binnen de bestemmingsvlakken liggen bouwvlakken waarbinnen onder voorwaarden gebouwd mag worden. De bestaande woningen (exclusief erkers en entreeportalen aan de voorzijde, inclusief aan- en uitbouwen) en het achter de voorgevelrooilijn gelegen erf (met bijgebouwen) zijn opgenomen binnen de bouwvlakken. Bij het bepalen van het bouwvlak is zoveel mogelijk uitgegaan van de vigerende planologische regeling. Waar nodig is het bouwvlak aangepast. Leidend bij de eventuele aanpassingen zijn geweest: de eigendomssituatie, het toegestane huidige gebruik en de voor- en achterkantbenadering uit de Woningwet (zie www.vrom.nl). Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden geplaatst. Erfafscheidingen en andere bouwwerken mogen wel geplaatst worden, evenals erkers na vrijstelling.

Als uitgangspunt geldt, dat de bestaande maatvoering van de hoofdbebouwing blijft gchandhaafd. Dit betekent dat bij eventuele herbouw de goot- en nokhoogte van de nieuwe woning hetzelfde moet zijn als in de huidige situatie. De maatvoering van de bestaande woningen is vastgelegd op de plankaart, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven in het bouwvlak. Indien binnen hetzelfde bebouwingsvlak verschillende maximale goot- en bouwhoogten zijn toegestaan, is dit middels een scheidingslijn aangegeven.

In gevallen is het noodzakelijk en/of mogelijk van de bestaande maatvoering af te wijken. Hiertoe zijn bepalingen opgenomen waardoor burgemeester en wethouders (onder voorwaarden) vrijstelling kan verlenen. Er is een vrijstellingsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt de diepte van de woning te vergroten.

Vrijstelling ten behoeve van aan- en uitbouwen

In het plan is de mogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen om de bouw van een aan- of uitbouw van maximaal 2 m diep en met een grondoppervlakte van maximaal 6 m² voor de voorgevel mogelijk te maken. Hierdoor is het mogelijk erkers en entreeportalen te realiseren. Uitgangspunt om een vrijstellingsbepaling voor aan- en uitbouwen op te nemen is, dat de hoofdbouwmassa van de woning bepalend is en dat terughoudend omgegaan dient te worden met de toevoeging van erkers aan de voorzijde van de woning ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit.

Erfbebouwing en -afschieding

Voor de bebouwing van het erf binnen het bouwvlak is een erfbebouwingsregeling opgenomen. Binnen het bouwvlak mogen bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gerealiseerd.

Het gezamenlijk oppervlakte van deze bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag niet meer dan 80 m² zijn, waarbij ten hoogste 60% van het achtererf onbebouwd moet blijven. Hiermee wordt voorkomen dat het erf dichtslibt met bebouwing en zijn openheid verliest.

De bijgebouwen en aan- en uitbouwen moeten minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning gebouwd worden.

Het is toegestaan bij de woningen erfafschiedingen op te richten. Daarbij geldt, dat deze ten hoogste 2 m mogen zijn. Voor erfafschiedingen die geplaatst worden vóór het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel, geldt dat deze niet hoger dan 1 m mogen zijn.

Aan-huis-gebonden beroep en bedrijf

Binnen de bestemming "Wonen -W-" is een aan-huis-gebonden beroep toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen daarnaast vrijstelling verlenen voor het toelaten van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Daarbij mag geen sprake zijn van detailhandel.

Aan de Ulftseweg zijn voorts drie woningen aangewezen als gemeentelijk monument. Deze woningen zijn op de plankaart aangegeven met de aanduiding "Monument".

5.2.2. Herstructurering Schrijversbuurt

Voor het projectmatig ontwikkelde middengedeelte van de Schrijversbuurt is in de periode 2005-2007 een herstructurering in uitvoering. Aanleiding voor deze herstructureringsopgave is de wens van gemeente en woningbouwvereniging Parès om het woon- en leefklimaat in dit deel van de wijk te verbeteren. De wijk heeft vanwege de projectmatige ontwikkeling een eentonige opzet met eenzelfde woningtype. Dit beeld voldoet niet langer aan de huidige woonwensen. Er bestaat behoefte aan het vergroten van de diversiteit aan woningtypen, zodat de wijk voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk wordt.

Het stedenbouwkundig plan voor de Schrijversbuurt voorziet in een ingrijpende verbetering van de woonomgeving door een combinatie van renovatie, sloop en nieuwbouw. Het plan gaat uit van de realisatie van in totaal 178 woningen. De woningen kennen een diversiteit in woningtypen:

- 84 rijenwoningen;
- 16 2/1-kap-woningen;
- 8 vrijstaande woningen;
- 26 multicategorale woningen;
- 30 gestapelde woningen onder te verdelen in 12 stuks in de Urban Villa en 18 in het appartementencomplex hoek Vondelstraat/ Guide Gezellestraat;
- 12 clusterwoningen in het appartementencomplex;
- 2 zusterwoningen in het appartementencomplex.

Onder multicategorale woningen kunnen woningen worden volstaan met een volledig woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer) op de begane grond. Deze woningen zijn met name geschikt voor gezinnen of als woon-werkwoningen. De cluster- en zusterwoningen maken gezamenlijk deel uit van een woonzorgcomplex en



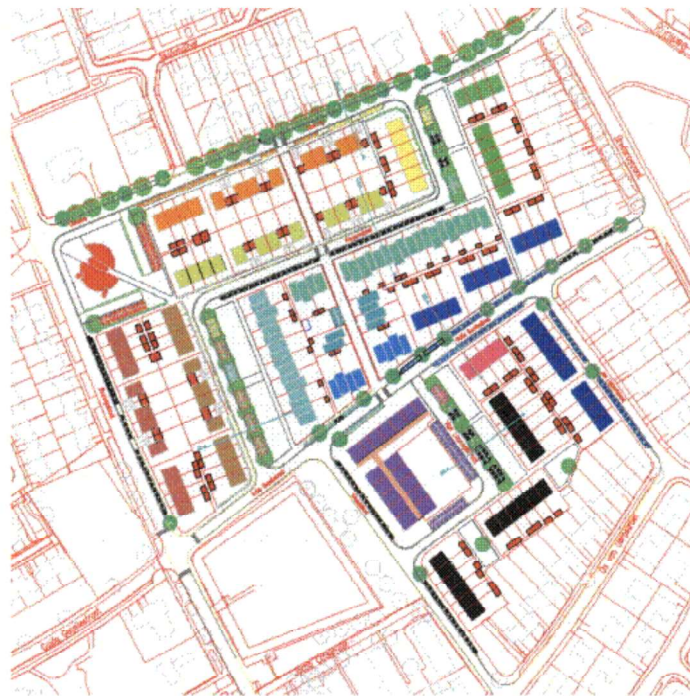
afb. herstructurering Schrijversbuurt

richt zich specifiek op de doelgroepen ouderen en verstandelijk gehandicapten. Aan deze mensen kan hier de ruimte worden geboden om onder begeleiding te wonen.

In de afbeelding “Herstructurering Schrijversbuurt” is het toekomstige stedenbouwkundige plan opgenomen. Als stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plan gelden:

- *Groen en oriëntatiepunten:* het toevoegen van drie groene multifunctionele lobben ter versterking van de groenstructuur en het verbeteren van de oriëntatie door toevoeging van een aantal accenten.

- *Straatbeeld en parkeren*: een helder onderscheid tussen rijbaan, trottoir en parkeerplaatsen en de toevoeging van bomen in het straatprofiel. Parkeren vindt plaats op eigen erf (carport of garage) en wordt ingepast binnen de woonstraten in het openbaar gebied. Zie onderstaande tekening. Tevens dient er een duidelijk onderscheid te zijn tussen private en openbare ruimte.
- *Typologische verrijking*: door toevoeging van diverse woontypen ontstaat verrijking. Een opwaardering van de woningen door een zorgvuldige architectuur en kleur- en materiaalgebruik.



*Afb. Nieuwe verkaveling Schrijversbuurt
met bijbehorende parkeerplaatsen*

5.2. VERKEER

Het plangebied wordt omsloten door wegen met een primaire stroomfunctie voor het verkeer. Deze wegen, de Uiftseweg, Staringstraat en Rijnweg, hebben daartoe de bestemming "Verkeer -V-" (artikel 6). De gronden zijn bestemd voor doorgaande wegen, straten en pleinen, parkeervoorzieningen, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en straatmeubilair. Bouwwerken mogen uitsluitend ten dienste van

deze bestemming worden opgericht. In artikel 6 zijn hiertoe bouwvoorschriften opgenomen.

Het grootste deel van het plangebied ligt binnen een 30 km/zone. De straten hebben de bestemming "Verkeer en Verblijf -VB-" (artikel 7). Binnen deze bestemming staat de verblijfsfunctie centraal. Het bestemmingsverkeer is hier primair. De gronden met de bestemming "-VB-" zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en pleinen met bijbehorende groenvoorzieningen (plantsoenen) en water.

5.3. GROEN EN WATER

Het bestaande groen concentreert zich voornamelijk langs de randen van de Schrijversbuurt. Parallel aan de Ulftseweg en de Rijnweg liggen groenstroken met gras of bosschages. Ook rond de begraafplaats aan de Staringstraat is structureel groen aanwezig. Een belangrijk onderdeel van de groenstructuur betreft het Kernspark aan de noordzijde van het plangebied. Het is gewenst deze groene elementen in de woonwijk als zodanig te behouden. Structureel groen is daartoe bestemd als "Groen -G-" (artikel 4). Binnen het groen zijn naast groenvoorzieningen onder meer langzaamverkeersroutes toegestaan. Deze routes zijn niet specifiek aangegeven op de plankaart. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Kleine groenvoorzieningen zoals plantsoenen in het gebied zijn niet apart bestemd. Deze zijn opgenomen in de bestemming "Verkeer en Verblijf -VB-".

Naast structureel groen en kleine groenelementen zijn in het plangebied van oudsher enkele weides aanwezig. Hier worden door bewoners hobbymatig dieren gehouden. Deze bevinden zich aan de randen van het plangebied aan de Rijnweg en aan het kruispunt Rijnweg-Ulftseweg aan de rand van het Kernspark. Deze weides hebben een niet openbaar karakter, zodat opname in de bestemming "-VB-" of "Groen -G-" niet wenselijk is. De weides zijn in het plangebied specifiek bestemd en vormen een onderdeel van de bestemming "Agrarisch -A-", afgeleid van het vroegere agrarische karakter van dit gebied. Ten behoeve van het gebruik van deze gronden voor het houden van hobbydieren, is het specifiek aangeduid als "paardenwei -pw-". De paardenweitjes

zijn bestemd voor het niet bedrijfsmatig houden van dieren. In de voorschriften zijn in artikel 3 bouwvoorschriften opgenomen, die het mogelijk maken gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, onder voorwaarden, vrijstelling te verlenen voor een vergroting van de maximale bouwhoogte van een gebouw. Daartoe dient de procedure zoals opgenomen in artikel 17 van de voorschriften toegepast te worden. Tevens zijn specifieke gebruiksvoorschriften opgenomen.

In de groenstructuur langs de noordrand van het plangebied is ten behoeve van de verbetering van het waterbeheer en –huishouding recentelijk een bestaande waterloop verbreed. Deze waterloop is in het onderhavige specifiek bestemd als "Water -WA-" (artikel 8).

5.4. MAATSCHAPPELIJK

Aan de westzijde van het plangebied aan de Staringstraat ligt de begraafplaats behorend bij de Rooms Katholieke Kerk. De begraafplaats heeft de bestemming "Maatschappelijk -M-" (artikel 5), met de aanduiding "begraafplaats -bg-". Aan de Staringstraat biedt het poortgebouw toegang tot de begraafplaats. Hiervoor is een bouwvlak op de plankaart opgenomen. Dit bouwwerk is tevens een monument en heeft de aanduiding "monument". Het oprichten van gebouwen is voor het overige niet toegestaan.

5.5. CULTUURHISTORIE

Binnen het plangebied zijn diverse monumentale woningen en een monumentaal bouwwerk aanwezig. Het betreft de volgende monumenten:

- De toegangspoort tot de begraafplaats;
- Ulftseweg 9 (woonhuis);
- Ulftseweg 17(woonhuis);
- Ulftseweg 19 (woonhuis).

Bescherming van de monumentale waarde van deze elementen is in zijn geheel gewaarborgd in de Monumentenwet 1988. Op de plankaart hebben de monumenten de aanduiding "Monument". Deze monumenten bevinden zich binnen de bestemmingen

"Maatschappelijk -M-" en "Wonen -W-". In de voorschriften van deze bestemmingen is bepaald, dat voor de (her- en ver)bouw van monumenten een vergunning van burgemeester en wethouders benodigd is, conform artikel 12 van de Monumentenwet 1988.

6. JURIDISCHE OPZET

6.1. ALGEMEEN

Het bestemmingsplan Gendringen-Oost is vervat in een plankaart en voorschriften, voor zover die voorschriften in verband met de bestemming nodig zijn. Voor de bestemmingsplanmethodiek is gekozen voor een regeling die zo globaal en flexibel mogelijk is, maar tevens voldoende rechtszekerheid biedt. Het accent ligt op een beheersregeling.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten op de richtlijnen in het "Handboek (digitale) bestemmingsplannen Gelderland 2005". Hierin zijn facultatieve en bindende standaarden opgenomen ten aanzien van de techniek en structuur van digitale bestemmingsplannen. Het doel is daarmee eenduidigheid te creëren binnen Gelderland in de plankaart, voorschriften en toelichting en een digitale uitwisseling mogelijk te maken.

Het handboek is de voorbereiding op een landelijke ontwikkeling. Deze is gericht op het op een vergelijkbare manier inrichten van digitale bestemmingsplannen en het mogelijk maken van het digitaal raadplegen van bestemmingsplannen.

Op grond van de keuze een globaal bestemmingsplan op te stellen en daarbij aan te sluiten op het handboek, is in dit bestemmingsplan het aantal bestemmingen beperkt. Waar mogelijk worden zaken gecombineerd binnen een bestemming. Doordat in de voorschriften de huidige situatie maatgevend is gemaakt en op de plankaart de goot- en bouwhoogte is bepaald, kan volstaan worden met de bestemming wonen. Dit maakt specifieke bescherming van de verschillende bebouwingstypen niet meer noodzakelijk. Waar dat expliciet noodzakelijk is, is door middel van een aanduiding specifiek gebruik bepaald.

Voor het gedeelte waarin het handhaven van de bestaande situatie centraal staat (overwegend bestaande uit woningbouw), is gekozen voor een algemene regeling van de woonfunctie onder één globale bestemming "Wonen -W-".

Uitgangspunt daarbij is, dat een aantal normstellingen is aangepast aan de maatschappelijke ontwikkelingen. Deze zijn veelal vastgelegd in wettelijke normen, die op bepaalde onderdelen ruimer zijn dan de normen gehanteerd in de vigerende bestemmingsplannen.

Voorschriften

De voorschriften omvatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

In de navolgende subparagrafen wordt de systematiek van de voorschriften toegelicht en is een artikelsgewijze uitleg opgenomen, waarin de artikelen nader worden toegelicht.

Plankaart

Voor het tekenen van de plankaart heeft een GBKN kaart (1:1000) als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn op de kaart bestemmingen aangegeven.

Toelichting

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de onderhavige toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de inspraak.

6.2. HOOFDOPZET

De voorschriften zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken.

Hoofdstuk 1, Inleidende bepalingen

Deze artikelen zijn van belang voor een goede interpretatie van de bestemmingsbepalingen.

Hoofdstuk 2, Bestemmingsbepalingen

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die direct verband houden met de op de plankkaart voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn artikelen opgenomen met bepalingen welke van toepassing zijn op de bestemmingen van het vorige hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In dit hoofdstuk zijn de artikelen opgenomen omtrent overgangsbepalingen en strafbaarheid van overtredingen, alsmede de slotbepaling.

6.3. ARTIKELSGEWIJS COMMENTAAR

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen. Hiermee wordt de interpretatie van diverse begrippen vastgelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

Hoe bepaalde maten dienen te worden gemeten, is aangegeven in artikel 2. Het geeft bijvoorbeeld aan hoe de goothoogte, (bouw)hoogte en inhoud van een bouwwerk dient te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

De artikelen binnen dit hoofdstuk zijn als volgt opgebouwd:

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt aangegeven welke functies zijn toegelaten binnen de op de plankaart opgenomen bestemmingsvlakken.

Bouwvoorschriften

In de bepalingen is vastgelegd waar gebouwd mag worden, de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte, regelingen omtrent de erfbebouwing en erafscheidingen en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximum goothoogte en bouwhoogte zijn op de plankaart aangegeven.

Gebruiksvoorschriften

In de, waar benodigd voor een bestemming, opgenomen gebruiksvoorschriften is aangegeven, welk gebruik van de gronden in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Vrijstellingen

Om de flexibiliteit te vergroten zijn zonodig vrijstellingsbepalingen opgenomen. Burgemeester en wethouders mogen vrijstelling verlenen, onder voorwaarden, van de bouwvoorschriften c.q. gebruiksvoorschriften

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, onder voorwaarden, bevoegd wijzigingen toe te staan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In de bestemmingsbepalingen zijn de bestemmingen "Agrarisch -A-" (artikel 3), "Groen -G-" (artikel 4), "Maatschappelijk -M-" (artikel 5), "Verkeer -V-" (artikel 6), "Verkeer en Verblijf -VB-" (artikel 7), "Water -WA-" (artikel 8), en "Wonen -W-" (artikel 9) behandeld.

De bestemmingsbepalingen zijn reeds uitgebreid aan de orde gekomen in hoofdstuk 5 Planbeschrijving, waarnaar wordt verwezen.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 10 Anti dubbeltelbepaling

In het artikel is bepaald dat grond die reeds in aanmerking is gekomen voor het toestaan van een bouwplan, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel betreft de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening betreffende stedenbouwkundige onderwerpen, uitgezonderd een aantal onderwerpen.

Artikel 12 Bijzondere bouwbeperkingen

In het artikel zijn bepalingen opgenomen waaraan voldaan dient te worden bij de realisatie van geluidsgevoelige objecten nabij wegen en industrie en het bouwen in de hindercontour van bedrijven en de toetsingszone van het LPG-tankstation.

Artikel 13 Algemene gebruiksbepalingen

Het artikel geeft, naast het algemene verbod de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen.

Daarnaast moeten burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen, indien strikte toepassing van de gebruiksbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling (ook wel toverformule genoemd) is een eis uit de jurisprudentie en gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 WRO. Toepassing van de vrijstelling mag in principe niet leiden tot een formele bestemmingswijziging. Er dient een procedure te worden doorlopen zoals opgenomen in artikel 17 van de voorschriften.

Artikel 14 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

De algemene vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15 lid 1 onder a WRO, hebben ten doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en

wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering en bouwgrenzen plaatsvinden. Vrijstellingen kunnen slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

Indien burgemeester en wethouders het voornemen hebben een algemene vrijstelling te verlenen, dient een procedure te worden doorlopen zoals opgenomen in artikel 17 van de voorschriften.

Artikel 15 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 11 WRO zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen. De gevallen waarvoor dit mogelijk is, zijn in het onderhavige artikel beschreven, bijvoorbeeld een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen.

Indien burgemeester en wethouders hiertoe het voornemen hebben, dient een procedure te worden doorlopen zoals opgenomen in artikel 17 van de voorschriften.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 16 Strafbepaling

In dit artikel is vermeld dat overtreding van een aantal genoemde verbodsbepalingen strafbaar is volgens artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 17 Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd (kunnen) worden. Tevens zijn overgangsbepalingen opgenomen ten aanzien van het gebruik en uitzonderingen op het overgangsrecht.

Artikel 18 Slotbepaling

Dit betreft het zogenaamde "citeerartikel". Het geeft aan onder welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Binnen het plangebied is de herstructurering van een deel van de Schrijversbuurt voorzien. Het herstructureringsplan wordt opgezet en uitgevoerd door de woningstichting Parès. De gemeente participeert niet in de planexploitatie. Wel heeft de gemeente zich vergewist van de planeconomische uitvoerbaarheid.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1. OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het plan om commentaar toegezonden aan de navolgende personen, instanties en bedrijven:

1. Provincie Gelderland, Dienst Ruimte, Economie en Welzijn
2. VROM Inspectie Regio Oost
3. Waterschap Rijn en IJssel
4. Vitens
5. Gasunie
6. KPN
7. NUON

De genoemden onder 2 tot en met 7 hebben in hun reacties geen opmerkingen ten aanzien van het plan gemaakt. Vitens geeft overigens nog aan dat rekening gehouden moet worden met de aanwezige drinkwaterleidingen. De betreffende stroken dienen vrijgehouden te worden van gesloten verhardingen, beplanting, opstallen en obstakels. De VROM-inspectie merkt op dat het bestemmingsplan de basis biedt voor de toepassing van art. 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

- Advies provinciale diensten

Het advies van de provinciale diensten kan als volgt worden weergegeven:

1. De situatie zoals aangegeven op de plankaart stemt niet overeen met de werkelijke situatie voor wat betreft de invloedssfeer van het LPG-tankstation.

Reactie gemeente

De zone van het plaatsgebonden risico wordt aangepast op de plankaart en de toelichting zal hiermee in overeenstemming worden gebracht. Na overleg met de dienst Milieu en Water op 18 oktober 2007 is vastgesteld dat, na de wijziging van het Regeling externe veiligheid (Staatscourant nr. 66/2007), de afstand voor het plaatsgebonden risico 25 meter bedraagt.

De doorzet is in de in november 2007 verleende milieuvergunning gelimiteerd tot 500 m³ per jaar.

2. Het is niet mogelijk om uitspraken te doen over de ontheffingsverlening op basis van artikel 75 van de Flora- en Faunawet. De quickscan zat niet in de bijlage. Bovendien dient eerst nog een vleermuisonderzoek plaats te vinden en zullen er meer mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

Reactie gemeente

Een kopie van de quickscan zal aan de bijlagen worden toegevoegd. Een belangrijk deel van de herstructureringswerkzaamheden in de Schrijversbuurt zijn reeds uitgevoerd.

Ter bescherming van de aanwezige diersoorten in de omgeving zijn in de nieuwe woningen nestelgelegenheden en mitigerende maatregelen genomen waarbij nestkastjes en zwaluwpannen zijn aangebracht/geplaatst.

Met de herstructurering van de Schrijversbuurt is een groot maatschappelijk belang in de gemeente Oude IJsselstreek gediend. De facelift die de Schrijversbuurt ondergaat is mede nodig vanwege de gedateerdheid/slechte staat van onderhoud van een deel van deze bebouwing. Deze huidige staat van onderhoud van de bebouwing biedt echter wel een gunstige nestelgelegenheid voor verschillende (vogel)soorten. Door de uitvoering van bovengenoemde compensatiemaatregelen en van de bouwplannen buiten het broedseizoen is de instandhouding van de vogelsoorten in dit gebied niet in het geding.

In 1978 is bij de woningen van de locaties hoek IJsselweg/Staringstraat en hoek Guido Gezellestraat/Vondelstraat gevelisolatie toegepast door het aanbrengen van isolatiemateriaal in de spouwmuren. Deze woningen zijn hierdoor ongeschikt geworden als verblijfplaats voor vleermuizen.

Dit wordt bevestigd door de bevindingen van een veldonderzoek dat begin oktober 2007 is uitgevoerd op deze 2 locaties. Een kopie hiervan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Uit de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat er uitsluitend Gewone dwergvleermuizen rond vlogen die van elders afkomstig waren. Er zijn geen waarnemingen gedaan van Dwergvleermuizen, die uit één van de twee huizenblokken tevoorschijn kwamen. De kans wordt derhalve klein geacht dat er in een volgend veldseizoen een verblijfplaats aangetroffen zal worden. De sloop van de gebouwen op hierboven genoemde locaties zal plaatsvinden volgens de bekende stripmethode, buiten de voor de vleermuizen belangrijke seizoenen.

In het bestek wordt voorts toegevoegd dat er horizontale stootvoegen vlak onder het dak opengelaten moeten worden om vleermuizen toegang te verschaffen tot de nieuw te bouwen spouwmuren.

De sloop van de overige bebouwing heeft niet plaatsgevonden in het voorjaar vanwege de aanwezigheid van jonge vleermuizen. Sloop in het najaar/winter is ook vermeden in verband met het gebruik van ruimten als winterverblijf (vaste rust- en verblijfplaatsen). De vleermuizen zijn zo doende in de gelegenheid geweest- indien en voor zover deze aanwezig waren - nieuwe verblijfplaatsen te zoeken. Compensatie- en/of mitigatiemaatregelen zijn op voorhand uitgevoerd. Zoals hierboven al is vermeld heeft de gemeente een groot maatschappelijk belang bij de uitvoering van deze huisvestingsplannen in Schrijversbuurt.

3. Met betrekking tot de luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat de herstructurering niet leidt tot meer verkeersbewegingen.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Het bestemmingsplan biedt de basis voor de toepassing van art. 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.2. INSPRAAK

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualiseringsplan waarbij geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ingrepen zijn voorzien daarom is er geen inspraak verleend op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening.