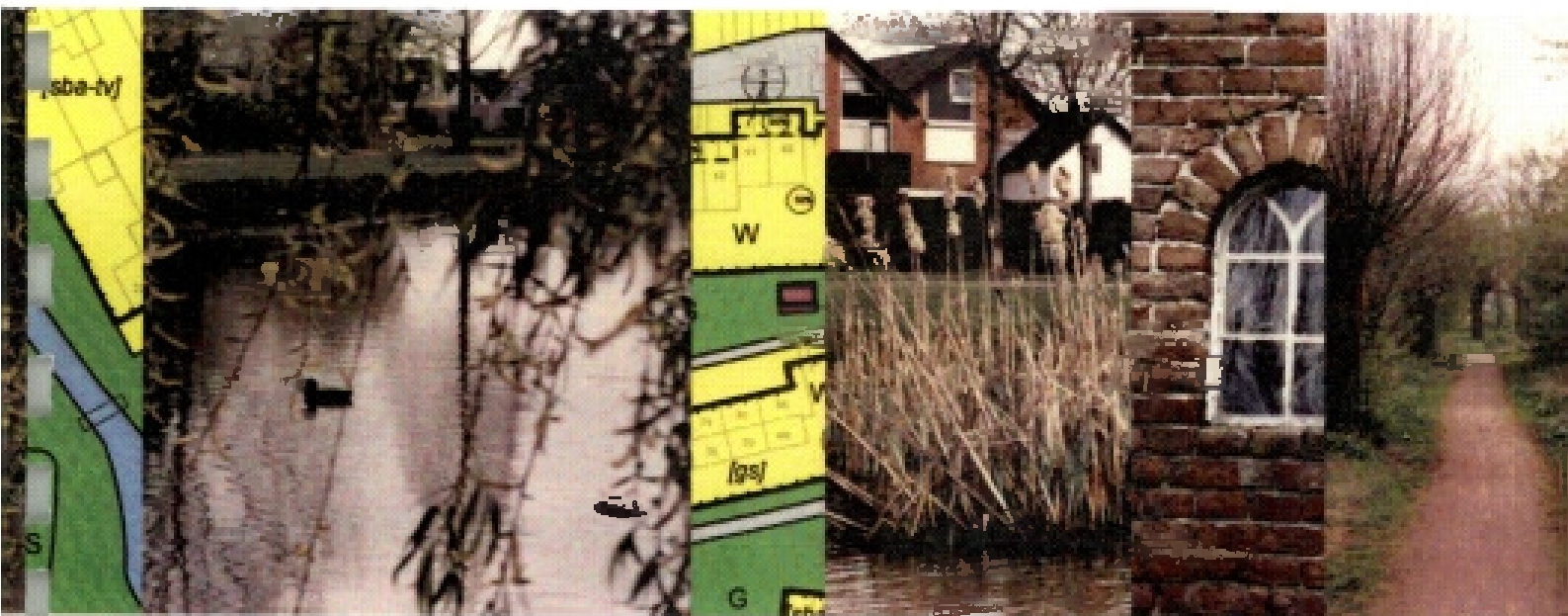


gemeente
Oude IJsselstreek



GEMEENTE OUDE IJSELSTREEK
BESTEMMINGSPLAN PRAESTINGSVELD 2008

KOM ULFT

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK
BESTEMMINGSPLAN PRAESTINGSVELD 2008

KOM ULFT

VASTGESTELD 26 JUNI 2008

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DN ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4458255

7685/260608GS

TOELICHTING

behorend bij:

Bestemmingsplan Praestingsveld 2008

Kern Uft

Gemeente Oude IJsselstreek

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

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

2. ONDERZOEK

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

3. STEDEBOUWKUNDIGE VISIE

1. Algemeen	8
2. Huidige stedenbouwkundige structuur	8
3. Nieuw woongebied Maasstraat	9

4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	11
2. Uitgangspunt van het bestemmingsplan	11
3. Hoofdopzet van het bestemmingsplan	11
4. Toelichting op de plankaart	12
5. Toelichting op de voorschriften	12

5. OVERLEG

1. Overleg	15
------------	----

1. INLEIDING

1. Aanleiding

De gemeente Oude IJsselstreek is bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. In deze vernieuwingslag zijn ook de bestemmingsplannen van Praestingsveld opgenomen. Het voorliggende plan is het herziene bestemmingsplan voor Praestingsveld en het vervangt de bestemmingsplannen "Praestingsveld I" uit 1979 en "Praestingsveld II" uit 1983.

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

Bovendien hanteren de nu geldende plannen een ander regime dan de recentere bestemmingsplannen van andere wijken. Rechtsgelijkheid tussen plannen onderling binnen de gemeente is van belang voor een helder ruimtelijk beleid. Dit nieuwe bestemmingsplan voor Praestingsveld legt de huidige situatie vast, creëert overzicht en duidelijkheid en maakt bovendien aanpassing van de regeling aan de huidige situatie en tijdgeest mogelijk.

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan wat betekent dat het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dienen. Uitzondering hierop is het terrein van de voormalige meubelfabriek tussen de Maasstraat en Pol. Dit terrein wordt een woongebied. Hiervoor is in 2005 een apart plan opgesteld waarmee een inspraakprocedure is gevolgd. Vervolgens is de bouw mogelijk gemaakt met een zogenaamde artikel 19-procedure. Dit plan is in voorliggend bestemmingsplan opgevat als een bestaande situatie. Een andere bijzondere locatie is het naastgelegen bedrijventerrein aan de Maasstraat. Het streven is dit werkgebied te transformeren tot een woongebied gecombineerd met woon-zorgfuncties. Voor dit doel is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

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

2. Opdracht voor het plan

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

3. Ligging van het plangebied

Dit bestemmingsplan bestaat de woonwijk Praestingsveld, het bedrijventerrein aan de Maasstraat en een klein gebied ten noorden van de Berghseweg.

Het plangebied wordt begrensd door:

- de Berghseweg, de Blezenakker en de Hofstraat in het noorden;
- de Debbeshoek in het oosten;
- de Wesenthorstlaan in het zuiden;
- de Oude IJsselweg in het westen.

De overzichtskaart op pagina 4 geeft de grens van het plangebied aan en de

relatie met de plannen die met dit bestemmingsplan vervangen worden.

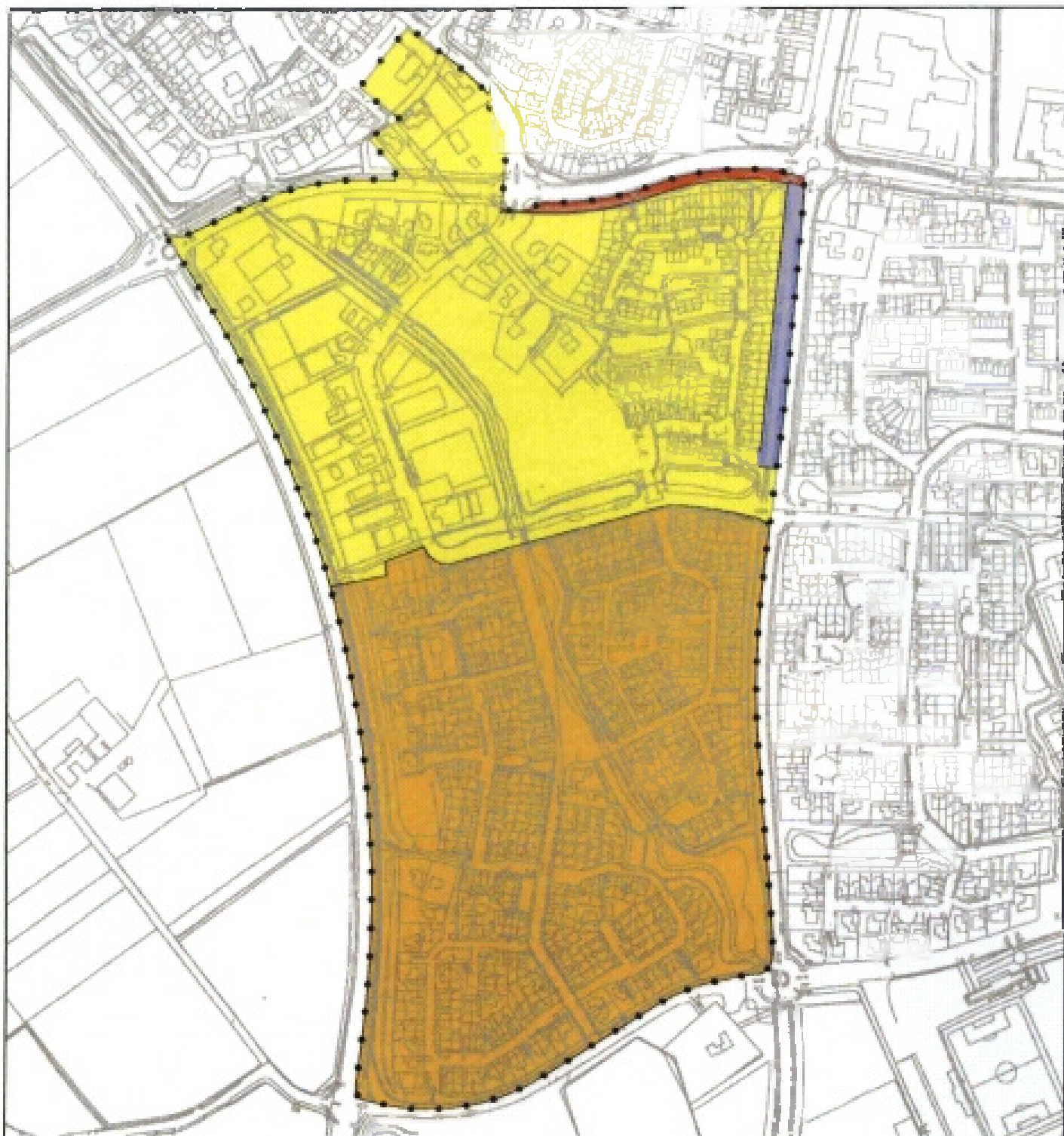
4. Leeswijzer

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

Daarna volgt in hoofdstuk 3 de stedenbouwkundige visie op het plangebied. Hier worden de ruimtelijke uitgangspunten beknopt weergegeven.

In hoofdstuk 4 wordt uitgelegd hoe deze juridisch zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 ten slotte gaat in op de overleg- en inspraakprocedures.



BESTEMMINGSPLAN PRAESTINGVELD I 1979



BESTEMMINGSPLAN PRAESTINGVELD II 1983



BESTEMMINGSPLAN DE WESENTHORST WEST 1974



BESTEMMINGSPLAN DE POL 2005



PLANGRENS



SCHAAL 1 : 5000

2. ONDERZOEK

1. Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op een aantal algemene aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van Praestingsveld, zoals milieuaspecten en de waterhuishouding.

In dit hoofdstuk wordt niet ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten zelf; deze worden beschreven en gewaardeerd in hoofdstuk 3.

2. Waterhuishouding

De gemeente Oude IJsselstreek heeft in de Strategienota Waterbeheer en in het Gemeentelijk Rioleringsplan vastgelegd bij nieuwe bestemmingsplannen aandacht te besteden aan duurzaam waterbeheer. Voor de stedelijke gebieden wordt daarbij in de eerste plaats gedacht aan het afkoppelen van de verharde oppervlakken. Aangezien de bodem in Praestingsveld bestaat uit oude rivierklei, zijn in dit gebied de mogelijkheden voor infiltratie beperkt. Het afvoeren van hemelwater naar open water is wel mogelijk. Zo kan een bijdrage worden geleverd tegen de verdroging.

Voordat de wijk ontwikkeld werd, liep de watergang de Riezegrave door agrarisch gebied. Deze watergang is destijds in het ontwerp van de wijk opgenomen en op verschillende plaatsen verbreed. Zo is een brede groenzone met waterpartijen centraal in de wijk gecreëerd, waarbij de watergang tevens dient voor de afwatering van het gebied.

Deze groenzone en watergang kunnen goede mogelijkheden bieden voor het vasthouden en bergen van hemelwater, zowel afkomstig van de daken van de omliggende woningen als van de woonstraten en parkeerplaatsen. Voor het afkoppelen van straten en parkeerplaatsen is mogelijk een bodempassage gewenst, voordat het water naar de watergang wordt afgevoerd.

Behalve het openbare groen kunnen ook de privé-tuinen benut worden voor berging van hemelwater, waarmee het bufferend vermogen aanzienlijk wordt vergroot.

Het aanleggen van infiltratievoorzieningen kan het beste gelijktijdig plaatsvinden met grootschalige renovatieprojecten van de woningen en/of herinrichtingsprojecten van de openbare ruimte. Voor dit doel wordt samengewerkt met de woningbouwverenigingen. Aangezien het hier om een jong woongebied gaat en nauwelijks huurwoningen aanwezig zijn, zal zich dit de komende jaren nog niet snel voordoen.

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

De watergangen in het plangebied, uitgezonderd de bermstoot langs de Oude IJsselweg, zijn in beheer en onderhoud bij het waterschap Rijn en IJssel. Voor deze watergangen is de Keur van het waterschap van toepassing.

3. Milieuaspecten

Binnen dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de volgende milieuaspecten: bedrijfshinder, bodemverontreiniging, wegvarkeerslewaai, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Bedrijfshinder

Het bedrijventerrein aan de Maasstraat is onderdeel van het plangebied. Hier bevinden zich ongeveer vijftien bedrijven. Het gaat voornamelijk om ambachtelijke bedrijven, al dan niet met verkoop, en opslagruimten.

Deze bedrijven vallen onder de bestemming "Bedrijventerrein". Enkele van deze bedrijven hebben tevens een bedrijfswoning. Voor deze bedrijven was een milieuzonering in het geldende plan opgenomen. In dit nieuwe bestemmingsplan is deze zonering geactualiseerd. Daarbij is aansluiting gezocht bij het VNG-bestand "Bedrijven en milieuzonering", zoals dit ook bij actuele plannen elders in de gemeente het geval is. Nieuwvestiging van bedrijven is alleen toegestaan tot categorie 2. Bestaande bedrijven van een hogere categorie worden gehandhaafd. De bedrijven dienen wel in het bezit te zijn van de benodigde milieuvergunningen.

Bodemverontreiniging

Uit de provinciale inventarisatie blijkt dat zich op de locatie Maasstraat 22 een mogelijk geval van ernstige bodemverontreiniging bevindt. Op dit adres is een autoreparatiebedrijf gevestigd. Er is sprake van een verontreiniging met mineralen. Nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of de locatie gesaneerd moet worden.

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

Indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid aan de Maasstraat, zal onderzoek naar bodemverontreiniging nodig zijn. De uitkomsten daarvan zullen in het betreffende Plan van Wijziging worden opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

Het woongebied Praestingsveld en het bedrijventerrein aan de Maasstraat zijn aangewezen als verkeerskundig verblijfsgebied. Hier geldt een maximale snelheid van 30 km/u. Overlast van wegverkeerslawaaï is binnen deze gebieden niet aan de orde.

Op de hoofdwegen binnen de bebouwde kom van Ulfst geldt een maximale snelheid van 50 km/u. Binnen dit bestemmingsplan gaat het om de Berghseweg, de Debbeshoek en de Wesenthorstlaan. De Oude IJsselweg ligt buiten de bebouwde kom, hier geldt een maximale snelheid van 80 km/u. Ter afscherming van het verkeerslawaaï is langs deze weg een geluidswal aangelegd waardoor het woonklimaat in de wijk niet aangetast wordt.

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid aan de Maasstraat, zal voor die locatie akoestisch onderzoek nodig zijn. De uitkomsten daarvan zullen in het betreffende Plan van Wijziging worden opgenomen. In de wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde opgenomen dat een geluidswal langs de Oude IJsselweg aangelegd dient te worden.

Voor het overige zijn in dit plan geen bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen opgenomen, daarom is een akoestisch onderzoek hier niet aan de orde.

Luchtkwaliteit

Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid aan de Maasstraat, zal voor die locatie onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig zijn. De uitkomsten daarvan zullen in het betreffende Plan van Wijziging worden opgeno-

men.

Voor het overige zijn in dit plan geen bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen opgenomen, daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit hier niet aan de orde.

Externe veiligheid

Voor het onderzoek naar de externe veiligheid van dit plangebied is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Bestudering van deze kaart leert dat in en nabij het plangebied geen risicovolle bedrijven en objecten aanwezig zijn. Ook is de Maasstraat niet in gebruik als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De externe veiligheid vormt hierdoor geen belemmering voor woningbouwontwikkeling.

4. **Archeologie en monumenten**
- In het plan zijn, uitgezonderd de wijzigingsbevoegdheid aan de Maasstraat, geen nieuwe bouwmogelijkheden opgenomen. Indien gebruik gemaakt wordt van deze wijzigingsbevoegdheid, zal bezien worden of een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden op de betreffende locatie. Dit geldt ook voor mogelijk toekomstige nieuwe bebouwing die gerealiseerd wordt via een gedeeltelijke herziening.

In het plangebied is één gemeentelijk monument aanwezig: de boerderij aan de Berghseweg 30.

5. **Economische uitvoerbaarheid**
- Het plan legt de huidige situatie vast en brengt geen directe kosten met zich mee. Als in de toekomst zich alsnog bouwmogelijkheden voordoen, komt realisering van de plannen ten laste van de eigenaar of de ontwikkelaar en dienen in zich kostendekkend te zijn. Per geval zal de gemeente zich vooraf verzekeren van de economische haarbaarheid.

3. STEDEBOUWKUNDIGE VISIE

1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2 een beschrijving gegeven van de huidige stedenbouwkundige structuur.

In paragraaf 3 worden de uitgangspunten voor de transformatie van het bedrijventerrein aan de Maasstraat tot een woongebied gecombineerd met woonzorgfuncties beschreven.

2. Huidige stedenbouwkundige structuur

Praestingsveld is een groene wijk. De woningen zijn gegroepeerd rondom de brede waterpartijen die centraal in het plangebied liggen. Samen met het aanliggende groen geven ze de wijk een open en vriendelijk karakter. De waterpartijen zijn in feite de oude watergang de Riezegrave, die een belangrijke rol speelt bij de afwatering van het gebied.

De Riezegrave ligt in een natuurlijke laagte die gevormd is in de laatste ijstijd. De laagte is ontstaan door oude lopen van de Oude IJssel die later weer droogvielen en bedekt zijn met zand- en kleiafzettingen.

Bij de ontginning van dit gebied is in het laagste punt de watergang gegraven om zo het overtollige water af te voeren. Weer later is bij de ontwikkeling van Praestingsveld de watergang vergraven tot brede waterpartijen die in verbinding staan met andere watergangen in de omgeving.

Het water vormt de basis van de groenstructuur in de wijk die doorloopt in de naastgelegen woongebieden De Wesenthorst en De Pol. Het geheel van waterpartijen en beplanting in deze wijken vormt een groene dooradering van Uift, waarin wandelpaden en speelgelegenheden zijn opgenomen.

Praestingsveld is, net als verschillende andere projectgewijs ontwikkelde woonwijken in Uift, afgeschermd van de hoofdwegenstructuur door dichte groenstroken die de wijk aan het oog onttrekken. Aan de Oude IJsselweg en de Berghseweg wordt dit beeld nog versterkt door een geluidswal.

De wijk wordt voor het autoverkeer ontsloten door twee hoofdstraten die aansluiten op de hoofdwegen rondom de wijk. In het noordelijke deel vormt de Maasstraat de hoofdstraat door de wijk en in het zuidelijke deel is dat de Lekstraat die aansluit op de Maasstraat.

Aan deze beide hoofdstraten zijn woonclusters gesitueerd die de wijk opdelen in overzichtelijke buurtjes. De wijk is planmatig ontworpen en gebouwd in de jaren '80. Er zijn voornamelijk geschakelde woningen te vinden, maar ook andere typen komen voor. Een paar boerderijen zijn bij de ontwikkeling van de wijk gehandhaafd, evenals de oude weg Pol in het noordelijke deel dat nu deels een fietspad is. Aan de hoger gelegen boerderijen is nog te zien dat het vroeger een nat gebied was.

Op het bedrijventerrein aan de Maasstraat zijn diverse bedrijven gevestigd, variërend van opslagloodsen tot reparatie- en productiebedrijven. Enkele bedrijven aan de westzijde van de Maasstraat hebben een bedrijfswoning. Het bedrijventerrein grenst aan twee kanten aan bestaand woongebied.

Voor het terrein van de voormalige meubelfabriek ten oosten van de watergang is, buiten het voorliggende bestemmingsplan, een ontwerp ontwikkeld voor woningbouw. Dit ontwerp is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Een klein gebied ten noorden van de Berghseweg valt ook binnen dit bestemmingsplan. Het gaat om het zuidelijke deel van de Hofstraat, een oude weg met bebouwing uit verschillende perioden en met verschillende functies, zoals de schutterij, een kantoor en woningen.

3. Nieuw woon- gebied Maas- straat

Door de ligging in een woongebied, is de situering van het bedrijventerrein aan de Maasstraat niet ideaal. De omringende woningbouw belemmert de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden en de bedrijven kunnen op hun beurt overlast bezorgen aan de omwonenden. Daarbij is het een kleinschalig bedrijventerrein dat geen uitbreidingsmogelijkheden heeft. Inmiddels heeft Ulf het veel grotere bedrijventerrein De Rieze ontwikkeld voor de huisvesting van bedrijven.

Bij zowel de gemeente als bij een aantal bedrijven leeft de wens de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een geschiktere locatie, zoals De Rieze. Daarmee komt de huidige locatie vrij voor een andere bestemming. Woningbouw is hier een voor de hand liggende functie, vanwege de situering temidden van andere woongebieden. Een combinatie van wonen met woon-zorgfuncties, zoals begeleid wonen voor gehandicapten en aanvullende zorg aan huis voor ouderen, kunnen in dit gebied ook heel goed een plaats krijgen.

Mogelijkheden en uitgangspunten

De ruimtelijke mogelijkheden en uitgangspunten voor woningbouw en/of woon-zorg gerelateerde functies zijn onderzocht op basis van de kwaliteiten van het plangebied en de omgeving. Voor het gebied zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De Maasstraat wordt behouden. De weg is ruimtelijk goed gesitueerd en ook de onderliggende nutsvoorzieningen kunnen zo behouden worden.
- Afkoppeling en berging van het hemelwater dient in het gebied zelf plaats te vinden. Voor dat doel kunnen mogelijk aan weerszijden van de Maasstraat wadi's of andere voorzieningen aangelegd worden, die indien noodzakelijk afwateren op de Riezegrave. Woningen nabij de Riezegrave kunnen mogelijk rechtstreeks, via een bodempassage, op de watergang afwateren.
- Een mogelijkheid om de bergingsruimte voor hemelwater te verminderen, is het vergroten van de waterpartij aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Op deze wijze wordt bovendien het nieuwe woongebied meer bij de rest van de wijk betrokken en de ruimtelijke structuur versterkt.
- Het padje met de knotwilgen langs de Riezegrave wordt gehandhaafd en blijft onderdeel van de groenstructuur van de wijk. Het blijft openbaar toegankelijk.
- Achterkantsituaties aan de Riezegrave dienen voorkomen te worden. De ruimtelijke kwaliteit en de beleefbaarheid van het centrale groen- en watergebied wordt daarmee vergroot voor alle bewoners.
- Langs de Oude IJsselweg dient een geluidswal aangelegd te worden ten behoeve van de te ontwikkelen woonfuncties. Deze geluidswal dient beplant te worden, zodat de wal uiterlijk aansluit op de wal langs het bestaande woongebied van Praestingsveld. Dit geeft een consistent beeld vanaf de Oude IJsselweg en het woongebied.
- Het kruispunt met de Berghseweg is de entree van Ulf, dus deze plek heeft speciale aandacht nodig. Hier komt geen geluidswal die de bebou-

wing verhuil, maar een markant gebouw in het zicht van de weg. Het gebouw moet de toegang van Ulft benadrukken en een hoogwaardige uitstraling hebben.

- De te bouwen woningtypen dienen geschikt te zijn voor de doelgroepen zoals genoemd in het Kwalitatief Woningbouwprogramma en de woonvisie van de gemeente. Daarbij dient vooral ook aandacht besteed te worden aan doelgroepen met een zorgbehoefte en starters.
- (Bestaande) bedrijven die vanuit milieuoverwegingen te dicht bij de geplande woningbouw zijn gesitueerd, dienen verplaatst te zijn bij aanvang van de ontwikkeling van het gebied.

4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Dit bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Het is een conserverend plan, wat betekent dat het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dienen. Het plan voor nieuwe woningbouw op het voormalige terrein van de maubalfabriek is daarbij als bestaand opgevat, omdat de planvorming en de procedures hiervan afgerond zijn.

In het bestemmingsplan is langs de Maasstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de transformatie van bedrijventerrein naar woongebied gecombineerd met woon-zorgfuncties mogelijk maakt. In de rest van de wijk zijn geen nieuwbouwmogelijkheden gepland.

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2 beschreven hoe in dit bestemmingsplan wordt omgegaan met de veranderende wetgeving. In paragraaf 3 wordt de juridische hoofdopzet van dit plan beschreven. In paragraaf 4 wordt kort de plankaart toegelicht. In de laatste paragraaf worden de voorschriften per artikel uitgelegd.

2. Uitgangspunt van het bestemmingsplan

De huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is tot 1 juli 2008 van kracht. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat het plan nog ter inzage gaat vóór 1 juli 2008, waarmee het valt onder de huidige wet.

In zoverre binnen dit kader vooruitgelopen kan worden, is voor het bestemmingsplan "Praestingsveld 2008" de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) toegepast, zoals deze in januari 2008 bekend was. Dit betreft met name de structuur van de voorschriften, de naamgeving en een aantal voorgeschreven juridische zinsneden en methoden van verwijzing. Dit bestemmingsplan speelt daardoor zo veel mogelijk in op de toekomstige eisen, waardoor nu reeds een plan ontstaat dat met toekomstige bestemmingsplannen vergelijkbaar is.

3. Hoofdopzet van het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is het huidige gebruik positief bestemd. De meest voorkomende bestemming voor het woongebied is vanzelfsprekend woondoeleinden. Binnen deze bestemming zijn voor de verschillende woningtypen categorieën op de plankaart aangegeven. Deze zijn gebaseerd op de huidige situatie en een ruimtelijke visie op de wijk. De wijk bestaat voor het grootste deel uit geschakelde woningen en enkele vrijstaande woningen. Dit geeft een ruimtelijk beeld van losse bebouwing met tuinen. Deze typologie wordt gehandhaafd in dit bestemmingsplan met de op de plankaart aangegeven woningcategorieën.

Het bedrijventerrein aan de Maasstraat heeft de bestemming "Bedrijventerrein" gekregen conform het huidige gebruik. Binnen de bestemming is een beperkt aantal typen bedrijven toegestaan volgens de in dit plan opgenomen bedrijvenlijst, die gebaseerd is op het VNG-bestand "Bedrijven en milieuzonering". Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die woningbouw gecombineerd met woon-zorgfuncties mogelijk maakt. In de voorschriften zijn hiervoor voorwaarden opgenomen.

In het noordelijke deel van het plangebied zijn twee andersoortige gebouwde

functies te vinden: twee verenigingsgebouwen en een bedrijf. Deze zijn specifiek voor deze functies bestemd.

De water- en groenstructuur van Praestingsveld is heel bepalend voor de identiteit van de wijk. Daarnaast speelt de watergang een belangrijke rol in het waterbeheer van de omgeving. In de groengebieden zijn vele speelmogelijkheden, zowel formele speelplaatsen als informele speelruimte.

- | | |
|------------------------------------|---|
| 4. Toelichting op de plankaart | Voor de gebouwde functies zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven die aanduiden waar de bebouwing zich mag bevinden. Binnen dit vlak is herbouw en uitbreiding in principe mogelijk. In de voorschriften en regelen zijn bepalingen over onder meer het woning- of bebouwingstype, het bebouwingspercentage, de hoogte en de goothoogte opgenomen. De maximum hoogte en goothoogte, het woning- of bebouwingstype zijn voor de bestemming Wonen op de plankaart aangegeven. |
| 5. Toelichting op de voorschriften | In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van de juridische regeling. Per bestemmingsartikel wordt een korte beschrijving en uitleg gegeven. De artikelen zelf zijn te vinden in de voorschriften en regelen. De voorschriften en regelen sluiten aan op de inhoud en structuur van de recente bestemmingsplannen van de gemeente. |

Artikel 3. Bedrijf

Deze bestemming is bedoeld voor individuele bedrijven in de woonomgeving en is in dit bestemmingsplan toegekend aan het kantoor aan de Hofstraat. De aard van het bedrijf is in de bestemming vastgelegd. Er is een vrijstelling opgenomen voor eventuele wijziging in een andere bedrijfsvorm. Deze vrijstelling is gekoppeld aan categorie 1B of 2 van het VNG-bestand "Bedrijven en milieuzonering".

Artikel 4. Bedrijf - Nutsvoorziening

Dit betreft een bestemming voor trafohuisjes, pompgemalen en dergelijke en hun directe omgeving. Eventuele nieuwe (kleine) nutsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd door toepassing van een opgenomen vrijstellingsbevoegdheid in artikel 16 of wijzigingsbevoegdheid in artikel 17.

Artikel 5. Bedrijventerrein

De bestemming "Bedrijventerrein" is van toepassing op het bedrijventerrein aan de Maasstraat. Binnen deze bestemming zijn bedrijven van de bedrijfscategorie 1B en 2 van het VNG-bestand "Bedrijven en milieuzonering" toegestaan. In het geval een huidig bedrijf in een hogere bedrijfscategorie valt, maar wel voldoet aan de milieuvergunningen, wordt deze gehandhaafd. Detailhandel is niet toegestaan, behalve als het een ondergeschikte nevenactiviteit is en ter plaatse gemaakte goederen verkocht worden (uitgezonderd bepaalde branches). Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, behalve indien deze reeds aanwezig zijn.

Artikel 6. Groen

De bestemming "Groen" regelt de ruimtelijk relevante en structurele openbare groengebieden. Binnen deze bestemming zijn ook wandelpaden met een re-

creatief karakter mogelijk. Daarnaast zijn infiltratievoorzieningen in deze bestemming opgenomen, om mogelijkheden voor afkoppelen van hemelwater te creëren. Ook overkluisde watergangen vallen binnen deze bestemming.

Artikel 7. Groen - Beplantingsstrook

Deze bestemming is bedoeld voor afscherpende beplanting van terreinen die inpassing nodig hebben door opgaand groen, zoals langs de randen van de woonbuurten aan de Debbeshoek en de Wesenthorstlaan. De groenstrook langs de Oude IJsselweg heeft ook deze bestemming gekregen, waarbij de geluidswal apart is aangeduid.

Artikel 8. Groen - Speelterrein

Binnen deze bestemming vallen de speelterreinen aan het fietspad Pol, aan de Reggestraat, tussen de Vechtstraat en de Lekstraat, aan de Geulstraat en aan de Dommelstraat. Ook het trapveld achter de Vechtstraat heeft deze bestemming. Al deze terreinen zijn in het Speelruimteplan "Buitenspelen, ja leuk!" van de voormalige gemeente Gendringen genoemd en worden als speelvoorziening behouden.

Artikel 9. Maatschappelijk

Deze bestemming is bedoeld voor sociale-, culturele-, gezondheids- of overheidsinstellingen. In dit plan zijn het schuttersgebouw St. Joris en het verenigingsgebouw van PV Ons Genoegen, beide aan de Hofstraat, met deze bestemming opgenomen.

Artikel 10. Verkeer

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

Artikel 11. Water

Deze bestemming is bedoeld voor de structurele watergangen en -partijen, dus niet alleen A-watergangen. In dit plan hebben de watergang centraal in het plangebied, de Riezegrave, en de watergang langs de Oude IJsselweg deze bestemming.

Artikel 12. Wonen

Deze bestemming geldt voor alle woningen (behoudens bedrijfswoningen). Op de plankaart zijn met een bouwaanduiding verschillende categorieën woningen aangeduid en in de voorschriften toegestaan. Er zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van ondermeer bouwhoogtes, goothoogtes, bebouwingspercentages en afstanden tot de zijdelingse perceelgrens. Voor aanbouwen, bijgebouwen en carports (overkappingen) zijn eveneens bepalingen opgenomen voor onder meer het bebouwd oppervlak, bouwhoogten, goothoogten en afstand tot de voorgevel.

Een bescheiden uitoefening van een vrij beroep aan huis is toegestaan, mits het vloeroppervlak hiervoor niet meer dan 30% van het totale vloeroppervlak van alle gebouwen op het perceel bedraagt en de vloeroppervlakte tevens niet

groter mag zijn dan 50 m². Onder een vrij beroep wordt verstaan: arts, notaris, advocaat e.d.

In het geval van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten kan een vrijstelling aangevraagd worden, zodat toetsing mogelijk is. Voor wat betreft het maximale oppervlak van de bedrijfsactiviteiten geldt overigens hetzelfde als voor een vrij beroep. Voorts zijn enkele voorwaarden opgenomen die eventuele overlast voor de woonomgeving moeten beperken.

Voor zover binnen het plangebied nieuwe bouwmogelijkheden voor woningen zijn opgenomen is op de plankaart het maximum aantal te realiseren woningen aangegeven.

Artikel 17, lid 17.3 Wijzigingsbevoegdheid Maasstraat

Voor het bedrijventerrein aan de Maasstraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde dit gebied te kunnen wijzigen in een woongebied. Er kan gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid indien er wordt beschikt over een passend verkavelingsplan. De randvoorwaarden staan opgesomd in dit artikel.

5. OVERLEG

1. Overleg

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

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

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

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

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

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

De mogelijkheid het bedrijventerrein middels een wijzigingsbevoegdheid te transformeren tot een woongebied achten de diensten "een gewenste ontwikkeling, gezien de reeds aanwezige woningen rondom dit bestaande bedrijventerrein."

De gemeente neemt met instemming kennis van deze opmerking.

Verder wordt opgemerkt dat "uit de provinciale inventarisatie blijkt dat zich op de locatie Maasstraat 22 een mogelijk geval van ernstige bodemverontreiniging bevindt. Er is sprake van een verontreiniging met minerale olie. Nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er gesaneerd moet worden. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor de woningbouw aan de Maasstraat, dan moeten de noodzakelijke onderzoeken naar onder andere bodem, geluid en luchtkwaliteit worden uitgevoerd."

Bovenstaande informatie is in de toelichting verwerkt. In de wijzigingsbevoegdheid was de noodzaak tot het uitvoeren van genoemde onderzoeken reeds opgenomen en is gehandhaafd.

Het bestemmingsplan kan een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 van de WRO.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft de volgende opmerkingen:

De in de toelichting beschreven situatie over de grondwaterdiepte en de infiltratiemogelijkheden zijn niet juist. De relatief hoge grondwaterstand en de aanwezigheid van rivierklei in de bovenlaag "betekent dat infiltratiemogelijkheden

beperkt zijn. Centraal door het plangebied loop de Riezegrave met brede waterpartijen en groene zones als een robuust watersysteem. Er is ruimte voor het vasthouden en bergen van water."

De tekst in hoofdstuk 2 van de toelichting is aangepast.

Verzocht wordt op te nemen dat "de watergangen met uitzondering van de berm sloot langs de Oude IJsselweg in beheer en onderhoud bij het waterschap zijn en dat de keur van toepassing is."

Bovenstaande opmerking is aan hoofdstuk 2 van de toelichting toegevoegd.

Verzocht wordt de strook met bestemming "groenvoorziening" aan de noordwestzijde van het plangebied tussen de Oude IJsselweg en de Riezegrave te bestemmen als "water", omdat het hier gaat om een keurwatergang van het waterschap.

Dit betreft een lange duiker die twee watergangen verbindt. Omdat de watergang is beduikerd en het water niet zichtbaar is, heeft deze strook een groenbestemming gekregen. De bestemming is gehandhaafd, waarbij het voorschrift "groenvoorziening" is aangevuld.

"Langs de Oude IJsselweg aan de westzijde ligt een strook met bestemming "water". Dit betreft geen keurwatergang van het waterschap."

Bovenstaande is correct. In het bestemmingsplan zijn niet alleen de keurwatergangen van het waterschap als "water" bestemd, maar alle voor de waterhuishouding van belang zijnde watergangen. De bestemming wordt gehandhaafd.

De Kamer van Koophandel Centraal Gelderland kan "in grote lijnen instemmen met het onderhavige bestemmingsplan". Zij merken het volgende op: "Gelet op de ligging van het bedrijventerrein kunnen wij ons voorstellen dat u dit gebied wil transformeren naar een woongebied. Hierbij vinden wij het wel van eminent belang dat u een actief verplaatsingsbeleid gaat voeren. Bedrijven dienen een alternatieve locatie elders aangeboden te krijgen waar zonder beperkingen de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet." Zij verzoeken voor de kosten een voorziening te treffen en met de bedrijven in overleg te treden.

Mede in overleg met de zittende bedrijven is besloten deze wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De gemeente zal de gemaakte opmerking bij de uitvoering van haar beleid ter harte nemen.