

**GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK**  
**Bestemmingsplan**  
**Ulft Noord-West**

**5 april 2011**

Projectnummer: 90670  
ID: NL.IMRO.1509.BP000026-VA01



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding voor het plan	7
1.2	Doel van het plan	7
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	9
1.5	Leeswijzer	10
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>11</b>
2.1	De gemeente Oude IJsselstreek	11
2.2	Ontstaansgeschiedenis	11
2.3	Ruimtelijke en functionele beschrijving	13
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>22</b>
3.1	Inleiding	22
3.2	Rijksbeleid	22
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Regionaal beleid	25
3.5	Gemeentelijk beleid	26
3.6	Conclusie	34
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>35</b>
4.1	Beheersvisie	35
4.2	Ontwikkelingsvisie	39
<b>5</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>43</b>
5.1	Milieu	43
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	55
5.3	Flora en fauna	58
5.4	Verkeer en parkeren	61
5.5	Retrospectieve toets	62
<b>6</b>	<b>Water</b>	<b>63</b>
6.1	Beleid	63
6.2	Situatie plangebied	64
6.3	Watertoets	65
<b>7</b>	<b>Juridisch bestuurlijke aspecten</b>	<b>69</b>
7.1	Algemeen	69
7.2	Dit bestemmingsplan	71

<b>7.3</b>	<b>Handhaafbaarheid</b>	<b>75</b>
<b>8</b>	<b>Economische haalbaarheid</b>	<b>77</b>
<b>9</b>	<b>De procedure</b>	<b>78</b>
<b>9.1</b>	<b>Overleg</b>	<b>78</b>
<b>9.2</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>78</b>

## **Bijlagen**

### **Bijlagen**

- 1. Kaart vigerende bestemmingsplannen**
- 2. Inventarisatiekaart en verslag**
- 3. Bodem**
- 4. Geur**
- 5. Luchtkwaliteit**
- 6. Archeologie**
- 7. Flora en fauna**
- 8. Water**
- 9. Nota zienswijzen**
- 10. Nota ambsthalve wijzigingen**

## Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan betreft het plangebied Ulft Noord-West en is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik. Het wordt opgesteld in het kader van het project actualisering bestemmingsplannen. Hiernaast maakt het bestemmingsplan enkele ontwikkelingen mogelijk en biedt het ruimte aan een deel van de beoogde herstructurering van de in het plangebied gelegen woonwijk Vogelbuurt.

Voor het plangebied geldt dat voor het grootste deel de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, er in is vastgelegd. Dat houdt overigens niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor deze delen van het plangebied voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Ontwikkelingen als uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen en bedrijven, (her)inrichtingen van de openbare ruimte en dergelijke, zijn binnen dit bestemmingsplan in veel gevallen gewoon mogelijk.

Voor de Vogelbuurt die binnen het plangebied is gelegen, is een herstructureringsopgave. In het kader van deze herstructurering zijn in dit bestemmingsplan een aantal onderdelen opgenomen als ontwikkelingslocatie. De herontwikkeling van de eerste fase van de locatie Bosveld, het meest zuidelijke deel van de Vogelbuurt, is direct opgenomen en mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor een perceel waar momenteel een voormalige kringloopwinkel was gelegen (Eksterstraat 18a). Ten slotte zijn de nieuwe wijkontsluitingswegen die in oost-west richting door de wijk lopen en die tevens een belangrijke ontsluitende functie hebben voor de nieuwe woonwijk de Biezenakker aan de westzijde van het plangebied, de Nachtegaallaan en Parkietstraat, direct opgenomen in dit bestemmingsplan. Het overige deel van de Vogelbuurt is buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplangebied gelaten. Een separaat bestemmingsplan zal hier volgen als de herstructurering hier ver genoeg is uitgewerkt.

Met betrekking tot de haalbaarheid is uiteengezet welke overwegingen zijn gemaakt in het vastleggen van de bestaande situatie. Gesteld kan worden dat er geen belemmeringen worden voorzien voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan. Hiernaast is specifiek ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingsgerichte gebieden. Ook wat betreft deze gebieden wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke bezwaren zijn.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor het plan

De gemeente Oude IJsselstreek heeft besloten haar bestemmingsplannen te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de vigerende bestemmingsplannen voor de bebouwde kom of delen daarvan overwegend gedateerd zijn. De vigerende plannen vormen geen actueel beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de toen geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving. Omdat veel plannen het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd, is er geen sprake van uniformiteit in de regelgeving. Bovendien zijn de hier geldende bestemmingsplannen veelal ouder dan tien jaar. Met behulp van voorliggende herziening van de vigerende bestemmingsplannen wordt een meer actuele planologische regeling voor het gemeentelijk grondgebied gerealiseerd van waaruit een beter beheer kan plaatsvinden. Eveneens is hiermee tegemoetgekomen aan de wettelijke verplichting, gebaseerd op artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

## 1.2 Doel van het plan

Voorliggend bestemmingsplan herzielt de vigerende bestemmingsplannen in het noordwesten van de kern Ulft. Het plangebied bestaat uit de Vogelbuurt en een aantal aangrenzende woongebieden. Voorliggend bestemmingsplan heeft voor het merendeel een consoliderend karakter, waarbij de huidige ruimtelijke situatie juridisch-planologisch is vastgelegd. Binnen dit kader zijn wijzigingen mogelijk, voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen. Binnen een deel van het plangebied is een herstructureringsopgave voorzien. Deze herontwikkeling heeft betrekking op de Vogelbuurt. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat daar waar de herstructurering ver genoeg is uitgewerkt, deze direct in dit bestemmingsplan wordt opgenomen en mogelijk wordt gemaakt. Daar waar de herstructurering echter nog niet ver genoeg is uitgewerkt, is ervoor gekozen om deze gebieden buiten het plangebied te houden.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Ulft Noord-West betreft het noordwestelijke deel van de kern Ulft. Het plangebied betreft in hoofdzaak woonwijken. Centraal in het plangebied is de Vogelbuurt gelegen. Deze wijk wordt ruwweg ingesloten door de Hofstraat, Hogeweg, Vogelenzangweg, Oerseveld en de Biezenakker. In het noordwesten grenst de wijk momenteel nog aan het buitengebied. Hier is de nieuwe wijk Biezenakker II gepland. Naast de Vogelbuurt maken ook de wijken ten noorden en ten zuiden van deze wijk deel uit van het plangebied. Het betreft de wijken De Pol, een deel van de Biezenakker en het buurtje rond de Klaverweide. De navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit plan.



Globale ligging plangebied      bron: Topografische Atlas Gelderland



Globale begrenzing plangebied      bron: Google Earth, bewerking SAB Arnhem BV



## 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herzielt de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied, alsmede alle partiële herzieningen en vrijstellingen. Hiermee komen na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan alle hieronder genoemde plannen geheel of gedeeltelijk te vervallen. Het betreffen onder andere de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan “Buitengebied 2000, herziening 2002 (gedeeltelijk)”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 februari 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 21 september 2004;
- Bestemmingsplan “Sportveldencomplex Oerseveld”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juli 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 3 juni 1980;
- Bestemmingsplan “Oerseveld - Deelplan 1”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 6 februari 1984;
- Bestemmingsplan “Oerseveld - Deelplan 4 (supermarkt aan de Eksterstraat)”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 maart 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 25 juli 1986;
- Bestemmingsplan “Oerseveld - Deelplan 5 (artikel 19 gebieden)”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 29 december 1987;
- Bestemmingsplan “Oerseveld - Deelplan 6 (Supermarkt a/d Eksterstraat)”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 31 juli 1990;
- Bestemmingsplan “Oerseveld - Deelplan 7 (Akkerstraat)”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 17 februari 2003;
- Bestemmingsplan “Kom Uift - Uitbreidingsplan, plan in onderdelen” (gedeeltelijk), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1962 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 12 juni 1963;
- Bestemmingsplan “Oer 1997”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 7 juli 1998;
- Bestemmingsplan “Biezenakker Noord”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 21 oktober 1994;
- Bestemmingsplan De Biezenakker 1, plan van uitwerking Woongebied A1 raadsbesluit 14-4-1992, goedkeuring GS 30-6-1992;
- Bestemmingsplan “De Pol 1978 (gedeeltelijk), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 31 augustus 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 20 februari 1979;
- Bestemmingsplan “De Pol - Plan van uitwerking unit 2A1 t.b.v. aangepaste woning”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 18 augustus 1980;

- “De Pol - Plan van uitwerking unit 2A”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 augustus 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 11 oktober 1979;
- “De Pol 1978 - Plan van Uitwerking A”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van 14 oktober 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 5 november 1997;
- “De Pol - Plan van Uitwerking B (Wielewaal)”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 april 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 12 juni 2002.

En de volgende vrijstelling (WRO) conform ex artikel 19 lid 2:

- Eksterstraat 1 - 2-10-2006, 2007, B0002.

Op de kaart opgenomen als bijlage 1 is afgebeeld welke bestemmingsplannen momenteel vigeren voor welk deel van het plangebied.

## 1.5 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de inspraak opgenomen.

De verdere invulling van deze toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Om allereerst een goed beeld te krijgen bij de situatie wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Vervolgens wordt kort ingegaan op de beleidskaders die van toepassing zijn op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de planbeschrijving, bestaande uit een beheervisie waarin wordt omschreven op welke wijze wordt omgegaan met de beheergerichte delen van het plangebied en een ontwikkelingsvisie waarin wordt ingegaan op de deelgebieden waarin ontwikkelingen zijn voorzien. Hoofdstuk 5 en 6 behandelen de omgevingsaspecten die van toepassing zijn, waarbij in hoofdstuk 6 expliciet wordt ingegaan op het aspect water. De juridische verantwoording en uitleg bij de regels wordt nader toegelicht in hoofdstuk 7. Als laatste wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan in hoofdstuk 8.

## 2 Huidige situatie

Dit bestemmingsplan heeft voor een deel een beheergericht karakter. In dit hoofdstuk worden die woongebieden waar het beheer van de bestaande situatie voorop staat, beschreven. Ook wordt aangegeven op welke wijze het beheer voor de verschillende functies vorm krijgt en wordt beargumenteerd waarom dat zo gedaan wordt.

In navolgende paragraaf 2.1. en 2.2. wordt eerst kort ingegaan op de gemeente Oude IJsselstreek en de historische wordingsgeschiedenis van Ulfth. Hierna wordt in paragraaf 2.3. kort beschreven welke functies zich binnen het plangebied bevinden (paragraaf 2.3.1) en wat de ruimtelijke structuur is (paragraaf 2.3.2).

### 2.1 De gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek ligt in het zuidoosten van de provincie Gelderland. Dankzij de aanwezigheid van ijzererts in de grond (aangevoerd door de Oude IJssel) kwam de streek in de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw tot bloei door de ijzerindustrie.

De gemeente Oude IJsselstreek is in 2005 ontstaan uit een fusie van de voormalige gemeenten Gendringen en Wisch. De gemeente had tijdens de fusie circa 40.400 inwoners. Op 1 januari 2010 bedroeg het inwonertal 39.897.

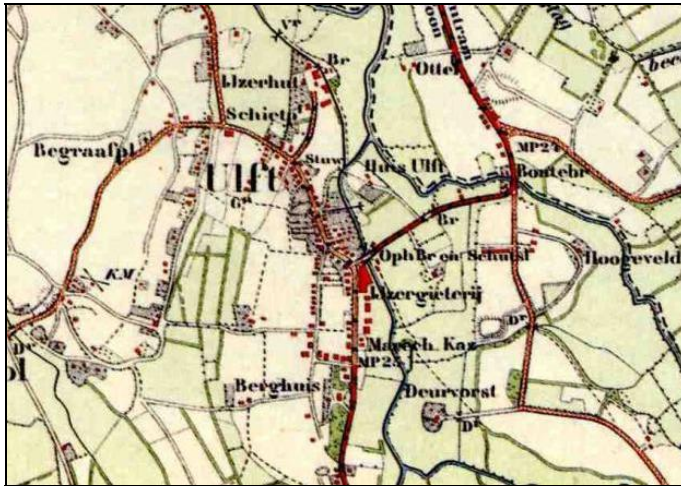
De gemeente Oude IJsselstreek geeft in het plan 'Oude IJsselstreek, op weg naar 2020' aan te willen groeien naar 47.000 inwoners. Daarom wil de gemeente een groot deel van het regionale woningbouwprogramma voor haar rekening nemen.

De gemeente heeft in de grotere woonkernen, zoals Ulfth en Varsseveld, meerdere grote woningbouwlocaties op het oog. Naast de huidige projecten is de gemeente Oude IJsselstreek momenteel bezig met de realisatie van het woningbouwproject 't Gietelink in Ulfth. Het betreft een voormalig industrieterrein (DRU-fabriek) waar woningen worden gerealiseerd. Onderhavig plangebied grenst aan de zuidoostzijde aan dit plangebied.

### 2.2 Ontstaansgeschiedenis

In 1236 werd aan de samenvloeiing van de Oude IJssel en de AA-strang de waterburcht Slot Ulfth gebouwd. Aan het einde van de 16e eeuw ontstond het dorp Ulfth, dat snel groeide toen in de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw het ijzeroer, aangevoerd door de Oude IJssel, aanwezig en gemakkelijk af te graven bleek. Al voordat de Industriële revolutie in Nederland op gang kwam, begon hier de productie van ijzer en ijzerwaren. De ijzergieterijen die opkwamen trokken andere bedrijven aan, vooral in de metaalnijverheid.

De navolgende afbeelding bevat een weergave van Ulfth op een historische kaart.



*Ulft rond het begin van de twintigste eeuw*

In Ulft is weinig bewaard gebleven van de historische kern. Wel zijn de historische bebouwingslinten, die vanuit de kern naar het buitengebied gaan (Ettenseweg, Hofstraat, Oversluis, etc) nog herkenbaar. De meeste historische bebouwingslinten van Ulft zijn dicht bij de Oude IJssel gelegen. Voor een deel zijn ze nu onderdeel van de kern of zijn ze opgenomen in nieuwe wijken. De historische linten hebben een geknikt en gebogen stratenpatroon en worden omgeven door een gevarieerde bebouwing, niet alleen qua bouwstijl maar ook qua functie. De historische panden aan de linten zijn rijk gedetailleerd.

De historische bebouwingslinten hebben een hoge belevingswaarde door een geknikt en gebogen stratenpatroon, met een gevarieerde bebouwing. Verder van de kern gelegen bevindt zich meer nieuwe bebouwing, veelal sobere woningen uit de jaren '50, meer voortuinen en doorzichten tussen de huizen. De rooilijn wisselt door de losse setting van de gebouwen. Dichtbij de kern grenzen de panden vaak direct aan de openbare ruimte, soms zijn er ook voortuinen, die naarmate de afstand tot de kern groter wordt, meer voorkomen. Ook zijn er tussen de gebouwen onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. Openbaar groen beperkt zich tot incidentele bomen of heestervakken.

Op de plek van het vroegere centrum bevinden zich nu een nieuw winkelcentrum en het gebied 'De Blenk'. In dit gebied zijn tal van voorzieningen samengebracht, zoals winkels, parkeerplaatsen, een zwembad en een park. De Kerkstraat verbindt beide winkelgebieden.

De woongebieden van Ulft, die zijn ontstaan in de jaren '50 en '60 van de twintigste eeuw, kenmerken zich door de schuurtjes in de voortuin en de vele doodlopende straten met parkeervakken en speelplekken. De woningen zijn veelal met de achterzijde naar de hoofdstraten gekeerd. De waarde van deze wijken schuilt voornamelijk in de opzet. De kleine schaal van de bebouwing en de variatie zijn aantrekkelijk. De aandacht voor veilig lopen en spelen van wijken uit deze periode is een belangrijke kwaliteit.

De projectmatige woningbouwgebieden van Ulft liggen tussen de historische bebouwingslinten. Deze gebieden zijn gerealiseerd in een traditionele blokverkaveling met halfopen bouwblokken. De projectmatige woningbouw van Ulft is onder te ver-

delen in de Vogelbuurt, een relatief groot aaneengesloten woongebied met twee typen rijtjeswoningen, en enkele kleinere gebieden die een gevarieerd karakter hebben. Typerend voor deze gebieden zijn de korte, rechte en vaak smalle straten, waarbij de woningen vaak kleine voortuinen hebben. De woningen zijn vaak in rijen van 4 of meer woningen gebouwd. De bouwwijze en het groen in de tuinen en de straatbomen zorgen gezamenlijk voor een intiem en vrolijk bebouwingsbeeld. Bij de jongere gebieden komen meer lange, rechte hoofdontsluitingswegen voor, terwijl de zijstraten juist kort en soms geknikt zijn. Grotere voortuinen en veel straatbomen zorgen voor een groen beeld.

Verder zijn er nog enkele vooroorlogse woongebieden met een gevarieerd dorps karakter, vrijstaande huizen, diversiteit in architectuur en veel groen van tuinen.

Aan de randen van het dorp zijn in de loop der tijd relatief veel bedrijventerreinen ontstaan, vooral geconcentreerd langs de Oude IJssel. Een tweetal van deze terreinen, de Hutten-Noord en de Hutten-Zuid, zullen omgevormd worden tot woongebieden. In Hutten Noord worden naast woningen overigens ook andere functies ontwikkeld. Zoals een schouwburg/poppodium, bibliotheek, restaurant en kantoren. Tegelijkertijd worden enkele omringende woonstraten heringericht.

## 2.3 Ruimtelijke en functionele beschrijving

### 2.3.1 Functionele structuur

#### *Wonen*

Wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie binnen het plangebied. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van de kern Ulft. Binnen het plangebied komen verschillende woningtypes voor, zowel vrijstaande, twee-aangesloten als aaneengebouwde woningen. Het betreft in alle gevallen grondgebonden woningen. Gestapelde woningbouw komt binnen het plangebied niet voor. Binnen het plangebied komen relatief veel aaneengesloten woningen voor (rijwoningen). Deze zijn met name gelegen in de wijk de Vogelbuurt, die is gelegen centraal in het plangebied. In deze wijk bevinden zich veel woningen in de lagere segmenten van de woningmarkt. Opvallend is dat er weinig variatie is in de typologie van de woningen.



*Woningen in de wijk Vogelbuurt*

Hiernaast komen in deze gehele wijk geen andere functies dan wonen voor, op enkele uitzonderingen na, zoals een horecafunctie en een verenigingsgebouw. De

komende jaren vindt binnen deze buurt een grondige herstructurering plaats. In deze operatie zullen veel rijwoningen worden gesloopt, om plaats te maken voor andere woningen, vaak in andere typologieën. Hiermee wordt de diversiteit binnen het plangebied vergroot.

In andere woonbuurten binnen Ulf Noord-West komen vooral twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen voor. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de woonwijk Biezenakker I (woonstraten Botterkoel, Ruvenkamp, Biezenakker) met een functionele opbouw van alleen dit soort woningen. Aan de noordwestelijke zijde van het plangebied bevindt zich hiernaast de woonbuurt Biezenakker-Noord (Klaverweide, Buizerdweg, Vogelenzangweg, Noordse Stern) met een soortgelijke functionele opbouw. Ook langs de Zeskamp en Schoolstraat bevinden zich dit typologie woningen.



*Vrijstaande woningen in Biezenakker I en Biezenakker-Noord*

Langs de historische linten (zoals de Ettenseweg/Dr. Ariënsstraat/Frank Daamenstraat en de Hogeweg) kenmerkt de functionele opbouw zich door een menging van woonfuncties met andere functies. De meeste andere functies, zoals bedrijven en winkels, zijn aan deze historische routes gelegen.



*Woningen langs de historische linten, vermengd met andere functies*

Opvallend in de functionele opbouw van de woongebieden is verder dat op diverse locaties binnen het plangebied garageboxen zijn gelegen op centrale binnenpleinen. Daarnaast bevinden zich op diverse plaatsen langs de straten, aan de randen van de woonblokken, garageboxen in het plangebied.



*Woningen in het plangebied*

### *Bedrijven*

Binnen het plangebied komen beperkt bedrijven voor. Hieronder worden deze bedrijven kort benoemd.

- Aan de Ettenseweg 34 bevindt zich een stukadoorsbedrijf;
- Aan de Frank Daamenstraat 45 bevindt zich een fietsenhandel met reparatie (gemengde functie bedrijf/winkel);
- Aan de Frank Daamenstraat 41 bevindt zich een groothandel in zand en grind (bedrijf);
- Aan de Frank Daamenstraat 37 bevindt zich een autobedrijf (bedrijf);
- Aan de Frank Daamenstraat 35 bevindt zich een schildersbedrijf met winkel (gemengde functie bedrijf/winkel);
- Aan de Frank Daamenstraat 21/21 bevindt zich een aannemingsbedrijf (bedrijf);
- Aan de Roggestraat 25 bevindt zich een dakdekkersbedrijf (bedrijf).

Deze functies zijn bijna allemaal gelegen aan één van de historische linten van Ulf, namelijk de Ettenseweg/Dr. Ariënsstraat/Frank Daamenstraat. Ruimtelijk gezien is het logisch dat de bedrijven zich juist hier, langs een route die van oudsher een functie heeft voor doorgaand verkeer, hebben gevestigd.

De bedrijven zijn hiermee in een sterke mate geclusterd. De verschillende woonbuurten herbergen geen bedrijven en hebben hoofdzakelijk een monofunctioneel woonkarakter.



*Fietsenhandel en schildersbedrijf aan de Frank Daamenstraat*

### *Winkels*

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende winkels. Deze zijn met name gelegen aan het historische lint van de Ettenseweg/Dr. Ariënsstraat/Frank Daamenstraat, waarbij deze met name zijn geclusterd aan de Dr. Ariënsstraat. Het betreft de volgende winkels:

- Frank Daamenstraat 23/23a: woninginrichting, woonwinkel;
- Dr. Ariënsstraat 40: bakkerij;
- Dr. Ariënsstraat 43: bakkerij;
- Dr. Ariënsstraat 19A en 21: witgoed;
- Dr. Ariënsstraat 13 en 15: woonwinkel, kado-artikelen;
- Schoolstraat 7: computerbenodigdheden;
- Ir. Sassenstraat 48: kado-artikelen, videotheek.

Hiernaast bevinden zich in het plangebied twee bedrijven in combinatie met een winkel: een schilderbedrijf en een fietsenhandel. Deze zijn reeds genoemd onder het kopje 'bedrijven'.

Geconcludeerd kan worden dat de winkelstructuur in het plangebied zich in redelijke mate heeft geconcentreerd. Het betreft een versplinterd en niet-volledig aanbod. Voor veel winkelartikelen zijn de bewoners in de wijk gericht op het centrum van Uift en omringende dorpen en steden.



*Winkels binnen het plangebied*

### *Horeca*

Horeca is in zeer beperkte mate aanwezig binnen het plangebied. Er bevinden zich de volgende horecabedrijven in het plangebied:

- Dr. Ariënsstraat: restaurant/café;
- Eksterstraat: cafetaria;
- Frank Daamenstraat: pizzeria/cafetaria.

De horecavoorzieningen bevinden zich verspreid in het plangebied. Twee van de drie functies bevinden zich wel aan de historische as Ettenseweg/Dr. Ariënsstraat/Frank Daamenstraat. Van de cafetaria aan de Eksterstraat is opvallend dat deze zich midden in een woonbuurt aan een woonstraat bevindt.





*Horeca in het plangebied*

### *Maatschappelijke voorzieningen*

Er bevinden zich binnen het plangebied verschillende maatschappelijke voorzieningen. Hieronder worden deze functies benoemd:

- Ettenseweg 1/3: kerkgebouw met pastoriewoning. Het betreft de St. Antoniuskerk, die een bijzondere monumentale waarde heeft. Bij de kerk bevindt zich tevens een begraafplaats.
- Ettenseweg 5/5a: het betreft een verenigingsgebouw van een schutterijvereniging.
- Kanuniek de Vriesstraat 42: het betreft een schoolgebouw (basisschool St. Antoniuschool). Het plan is om deze school te zijner tijd te verhuizen naar een nieuwe locatie;
- Biezenakker 2: Verenigingsgebouw, repetitieruimte zangvereniging;
- Parkietstraat ongenummerd: verenigingsgebouw.
- Hofstraat 1: verenigingsgebouw (schutterijvereniging).

Daarnaast bevindt zich op het ingesloten terrein tussen de Schoolstraat / Dr. Schaepmanstraat / Nieuwstraat en Hogeweg een voormalige schoollocatie, waar inmiddels een kinderboerderij is gevestigd.

Aan de oostelijke zijde grenst het plangebied aan een sportveldencomplex. Dit is echter buiten het plangebied gelegen.



*Bestaande maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied*

### *Kantoren en dienstverlening*

Er bevinden zich diverse dienstverlenende bedrijven in het plangebied. Verder bevindt zich in het plangebied één kantoor. De volgende bedrijven kunnen worden genoemd:

- Dr. Ariënsstraat 20: administratie- en boekhoudkantoor;

- Vinkenstraat 1B; grafisch bureau.

### *Groen*

Binnen het plangebied bevinden zich diverse groenstructuren. Het betreft vooral groenvoorzieningen binnen de woonwijken. Met name in het zuidelijke deel van het plangebied zijn groenvoorzieningen van enige omvang gelegen. Met name in de wat oudere uitleggebieden komt er relatief weinig groen voor en is het openbaar groen vanuit beheer niet praktisch.

Grote parken of gebieden met een bijzondere natuurwaarde komen niet voor. Bijzonder is wel dat het plangebied aan de noordelijke zijde grenst aan de rivier de Oude IJssel.

Aan de Vogelenzangweg bevinden zich enkele percelen die in gebruik zijn als volkstuin.



*Groenvoorzieningen in het plangebied*

### *Wegen*

Binnen het plangebied bevinden zich geen wegen met een bijzondere betekenis voor het doorgaande verkeer. De historische route Ettenseweg / Dr. Ariënsstraat / Frank Daamenstraat is vanuit noordelijke richting een belangrijke toegangsweg voor de wijk Uift Noord-West en de kom Uift. Hiernaast hebben ook de Hogeweg/Hofstraat, de Oerseveld en de Vogelenzangweg een wijkontsluitende betekenis. De overige straten binnen het plangebied hebben met name een verblijfskarakter als woonstraat.

Parkeren bevindt zich veelal langs de straten (haaks- of langspaarkeerplaatsen). Grootschalige parkeerterreinen komen niet voor. Het parkeerterrein voor Dr. Ariënsstraat 5/5a bij de kerk en het gebouw van de schutterijvereniging betreft een privé-parkeerterrein. Opvallend is hiernaast dat het parkeren in het plangebied voor een deel wordt opgevangen in garageboxen, die veelal op ingesloten binnenterreinen zijn gelegen. Binnen de herstructureringslocatie Bosveld worden de garageboxen overigens gesloopt.



*Garageboxen binnen het plangebied en woonstraat in plangebied*

In de toekomst zal aan de oostzijde van het plangebied een nieuwe wijk worden aangelegd (Biezenakker). Om deze wijk goed te ontsluiten, zal in onderhavig plangebied een nieuwe wijkontsluitingsstructuur worden gerealiseerd. De nieuwe situatie is reeds in onderhavig bestemmingsplan opgenomen en wordt in navolgend hoofdstuk verder toegelicht.

### **2.3.2 Ruimtelijke structuur**

Het plangebied Ulft Noord-West bestaat uit deelgebieden met een eigen specifieke ruimtelijke karakter. Het betreft verschillende met name woongebieden die zijn gelegen aan de noordelijke zijde van het centrum van Ulft. Onderling verschillen de woonbuurten die zijn gelegen in het plangebied, behoorlijk.

Het plangebied valt uiteen in een aantal duidelijk te onderscheiden deelgebieden. De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden:

- Historisch lint Ettenseweg/Dr. Ariënsstraat/Frank Daamenstraat en de zone aan weerszijden hiervan.
- Woonbuurt de Vogelbuurt
- Valkenhof (hier wordt de ontwikkeling met de naam 'Bosveld' gerealiseerd)
- Nieuwere woonbuurten: Biezenakker-Noord, Biezenakker (1)

Deze gebieden komen hieronder aan de orde.



*Pastorie van de Antoniuskerk en straatbeeld 'historische as'*

Historisch lint Ettenseweg/Dr. Ariënsstraat/Frank Daamenstraat en de zone aan weerszijden hiervan

Het historische lint vormt de belangrijkste wijkontsluitingsweg in het plangebied. Daarnaast is het een belangrijke verkeerskundige verbinding voor de kern Ulft in noordelijke richting met het bedrijventerrein De Rieze en de Slingerparallel N317. Deze route verbindt Ulft onder meer met Gaanderen en Etten. Ruimtelijk is deze belangrijke functie van deze weg te zien in het wegprofiel en aan de bebouwing die zich aan deze weg bevindt. Zoals ook in de vorige subparagraaf is beschreven bevinden bijna alle belangrijke gebouwen en functies zich aan deze as. De meest kenmerkende bebouwing is natuurlijk de Antoniuskerk aan de noordzijde van het plangebied. Hiernaast bevinden zich langs de weg veel bedrijven, winkels en andere bedrijven, overal sterk vermengd met woonfuncties. Het straat- en bebouwingsbeeld is hiermee zeer divers en gevarieerd te noemen.

Aan weerszijden van deze centrale as bevinden zich woonbuurten. De woonbuurt aan de noordzijde kenmerkt zich door de bijzondere ligging aan de rivier de Oude IJssel. Deze is overal goed zichtbaar aangezien de doodlopende woonstraatjes hier haaks op de rivier staan en op dit rivierenlandschap uitkijken.

De woonstraten direct ten zuiden van de 'historische as' betreffen met name woonstraten, alhoewel hier ook enkele andere functies voorkomen, onder meer de St. Antonius school. Opvallend in deze woonbuurt is onder meer dat garageboxen deels ingesloten op binnenterrein in de woonblokken gelegen zijn.

#### Woonbuurt de Vogelbuurt

Centraal in het plangebied is de Vogelbuurt gelegen. De Vogelbuurt kan worden gekenmerkt als een samenhangende woonwijk waarin vrijwel alleen woningen voorkomen, en dan ook nog vrijwel alleen in de vorm van rijwoningen.

De Vogelbuurt heeft een langgerekte vorm, waardoor de relatie met het buitengebied vrijwel overal in het plangebied voelbaar is. In de wijk zijn op veel plaatsen kleine groenelementen aanwezig, die de relatie met het buitengebied versterken.

In deze woonbuurt vallen verder twee ruimtelijke aspecten op. Enerzijds grenzen in enkele gevallen de woningen aan de achterzijde (aan de zijde van de achtertuin) aan het openbaar gebied. Anderzijds zijn er ook situaties aanwezig dat de bijgebouwen (bergingen) zich bevinden aan de voorzijde van de woningen. Deze bouwwijze komt met name voor in het deelgebied dat voorheen viel binnen het bestemmingsplan 'Oerseveld, deelplan 5'.



*Woningen in de Vogelbuurt*

#### Valkenhof (Bosveld)

Dit deelgebied bevindt zich aan de zuidelijke zijde van de Vogelbuurt en maakt deel uit van de Vogelbuurt. Het wordt toch apart genoemd in deze omschrijving aangezien voor dit deelgebied reeds een herstructureringsplan is uitgewerkt. Het deelgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Parkietstraat en aan de zuidelijke zijde door de groenvoorziening die deze woonbuurt scheidt van de meer recente woonbuurt Leeuwerik/Wielewaal.

De woonbuurt bevat met name woningbouw in de vorm van rijwoningen. Aan de oostelijke zijde bevindt zich, achter de lintbebouwing aan de Hofstraat, de basisschool de Dobbelsteen. Deze school heeft doordat deze niet direct aan de Hofstraat is gelegen, een wat onduidelijke ruimtelijke situering.

De ruimtelijke karakteristiek van deze buurt komt in hoge mate overeen met de rest van de Vogelbuurt. De ruimtelijke kwaliteit van de woonbuurt is hiernaast niet hoog. Mede om deze reden wordt deze wijk als eerste grondig geherstructureerd. Het ontwikkelingsplan heeft de naam 'Bosveld'. Het betreft één van de ontwikkelingslocaties die is meegenomen in dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt hierop nader ingegaan.

#### Nieuwere woonbuurten: Biezenakker-Noord, Biezenakker (1)

Het laatste deelgebied betreft de nieuwere woonbuurten die zijn gelegen aan de buitenranden van het plangebied van Uift-Noordwest. Aan de zuidelijke zijde betreft het de woonbuurt Biezenakker 1 (Riezegraaf, Reuvenkamp, Botterkoel) en het woonbuurtje ten noorden van de Biezenakker (Leeuwerik en Wielewaal). Aan de noordelijke zijde van het plangebied betreft het de woonbuurt Biezenakker-Noord (Klaverweide, Noordse Stern, Zeskamp, Antoniushof). Deze woonbuurten kenmerken zich door de aanwezigheid van met name twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen op ruime percelen. De woonbuurten hebben een groen 'woonerf'-karakter.



*Vrijstaande woningen op ruime percelen*

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt enerzijds aangetoond door het plan te toetsen aan het beleid. Dit zijn beleidslijnen die uitgezet zijn op gemeentelijk niveau als dat ook van hogere overheden. Naast het beleidskader moet de haalbaarheid ook worden aangetoond voor diverse milieuaspecten. Deze milieuaspecten komen in het navolgende hoofdstuk aan bod. Per beleidsniveau is, waar noodzakelijk, nader ingegaan op het beheergerichte gebied en op de gebieden waar ontwikkelingen zijn voorzien.

### 3.2 Rijksbeleid

#### ***Nota Ruimte***

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale landschappen. De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (Inter-)Nationale waarden en de borging van veiligheid.

#### ***Conclusie***

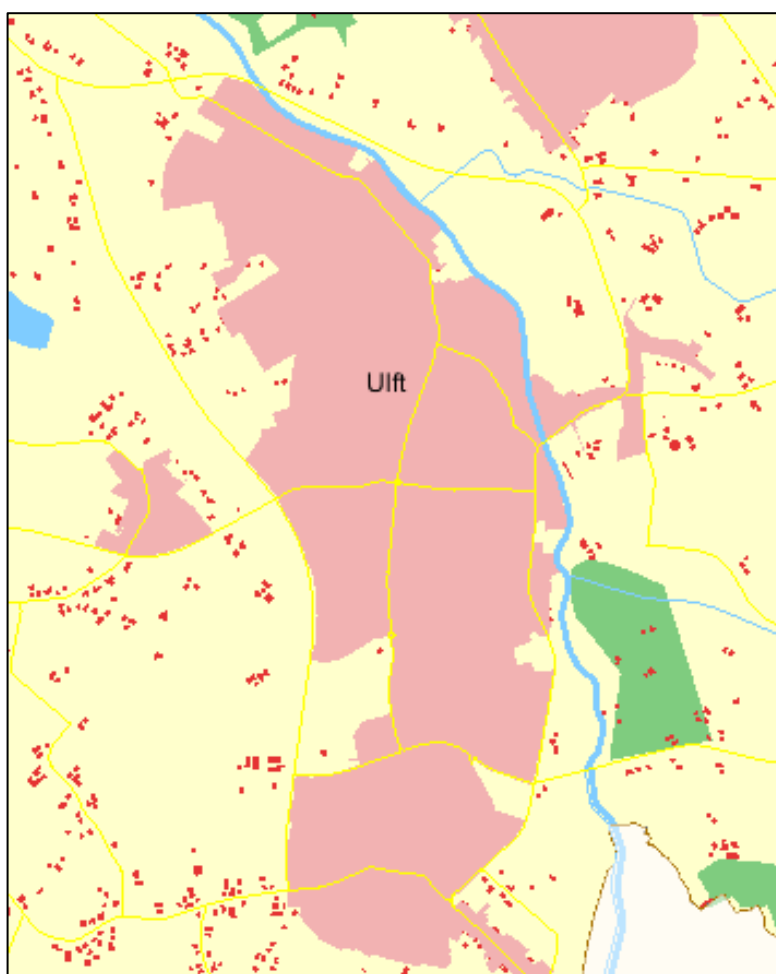
Voorliggend bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de huidige situatie vast of voorziet in lokale en daardoor kleinschalige ontwikkelingen in het bebouwd gebied van Uft. Hierdoor is het plan niet in strijd met het beleid, zoals is vastgelegd in de Nota Ruimte.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### ***Streekplan Gelderland 2005***

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 29 juni 2005. Het streekplan beschrijft het ruimtelijk beleid voor de komende jaren voor Gelderland.

Het streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte om wordt gegaan. Uift is in het streekplan aangegeven als bebouwd gebied in een omgeving van multifunctioneel platteland en regionale waterberging. Het plangebied is gelegen in de regio Achterhoek. De kenmerkende landschappelijke verschillen worden gezien als de belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoek is opgebouwd uit een unieke lappendeken van historisch gegroeide cultuurlandschappen. De ruimtelijke structuur van de gemeente Oude IJsselstreek en omgeving wordt gekenschetst door het landgoederenlandschap. Typerend voor de Achterhoek is het verspreide occupatiepatroon, waarin grote steden ontbreken, terwijl wel overal gewoond wordt. Het uitgangspunt voor de regio is om de Achterhoek verder te ontwikkelen als economisch, sociaal en cultureel zelfstandige regio die zich naar buiten toe met name profileert met haar kleinschaligheid en landschappelijke kwaliteiten.



*Fragment compositiekaart RO - weergave plangebied als 'bebouwd gebied 2000'*

### **Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Gedeputeerde Staten stelden op 3 november 2009 het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opge-

nomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005).

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het voor de provincie onder andere mogelijk het instrument verordening in te zetten. De Ruimtelijke Verordening Gelderland gaat in op de navolgende aspecten:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur (EHS);
- waardevol open gebied;
- Nationale landschappen.

De voorgenomen ontwikkeling is vooralsnog in lijn met het Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland.

#### *Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)*

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

In De Achterhoek is geen regiobestuur dat zich bezighoudt op het gebied van woningbouw; deze regionale coördinatietaak heeft gemeente Bronckhorst op zich genomen. Regio Achterhoek bestaat uit de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronck-



horst, Doetinchem, Oost-Gelre, Oude-IJsselstreek en Winterswijk. De gemeente Montferland behoort in tegenstelling tot het KWP2 op het gebied van woningbouwafspraken niet meer tot de regio Achterhoek. Daarnaast worden de ontwikkelingstrajecten ook afgesproken met de in de regio werkzame woningcorporaties De Woonplaats, ProWonen, Sité Woondiensten, Woningstichting Dinxperlo en Woni-on. Deze woningcorporaties werken samen in het Achterhoekse Woningcorporatie Overleg (ACO). De tweejaarlijkse evaluatie van het KWP3 en jaarlijkse monitoring zullen zich richten op (de voortgang in) de realisering van de KWP-afspraken. Daarbij zullen ook ontwikkelingen in de maatschappij en de markt een rol spelen, al dan niet in samenwerking met de gemaakte afspraken. Voorliggend plan in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

### **Conclusie**

Voorliggend bestemmingsplan legt enerzijds de huidige situatie vast, op het provinciaal planologisch beleid is op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. De gebieden waar ontwikkelingen zijn voorzien vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Hiermee wordt voorzien in het vernieuwen van bestaand stedelijk gebied, zonder afbreuk aan karakteristieke elementen. Het plan past hiermee binnen het provinciaal beleid.

## **3.4 Regionaal beleid**

### ***Regionale structuurvisie Achterhoek***

De regionale structuurvisie Achterhoek is opgesteld in opdracht van de provincie Gelderland. De provincie heeft bij het opstellen van het huidige streekplan gekozen voor een andere benadering. Al in het vroegste stadium van de planvorming heeft ze alle regio's benaderd om een regionale bijdrage te leveren. Voornoemde structuurvisie betreft de regionale bijdrage van de regio Achterhoek en heeft betrekking op een gebied van ruim 120.000 hectare en meer dan 300.000 inwoners.

In de regionale structuurvisie voor de Achterhoek zijn twee doelstellingen met elkaar vervlochten. Enerzijds wordt een grotere dynamiek in de regio nagestreefd, door onder andere versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod. Anderzijds is het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten zoals 'rust, ruimte en groen' en kleinschaligheid een centrale doelstelling. Beide doelstellingen kunnen echter gemakkelijk met elkaar in conflict raken. Dit mogelijke conflict maakt dat een zekere mate van concentratie en sturing van de stedelijke ontwikkelingen noodzakelijk is om bestaande kwaliteiten (zoals beleving van "rust en ruimte") te behouden en ongewenste effecten (zoals verkeershindering en -onveiligheid, afkalving voorzieningenniveau) te voorkomen. Er wordt gestreefd naar:

- het behoud van de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek;
- het bundelen van (de groei van) het aantal verkeersbewegingen, waardoor de rust en veiligheid in tal van gebieden bewaard of hersteld kan worden;
- het versterken van het draagvlak voor het OV en voorzieningen;
- het verbeteren van de leefbaarheid in dorpen en kleine kernen;
- het stimuleren van elkaar versterkende netwerken van bedrijvigheid (business-complexen) en voorzieningen.

### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het regionale beleid, doordat ingezet wordt op het borgen van de karakteristiek en het verbeteren van de leefbaarheid in de Vogelbuurt te Ulft.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

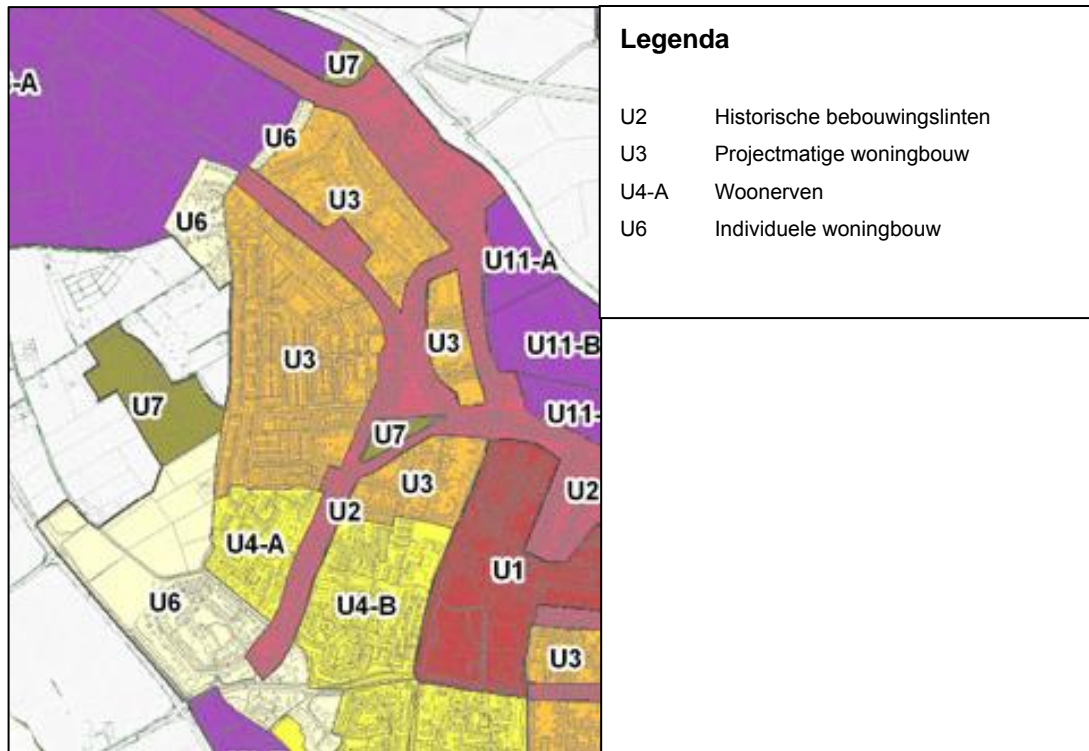
### **Welstandsnota**

De gemeente Oude IJsselstreek heeft voor de gehele gemeente een welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Oude IJsselstreek. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Door middel van welstandscriteria wordt zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven. In principe moet altijd worden voldaan aan de criteria in het hele gebied. Uitzonderingen blijven echter mogelijk. Voorwaarde is wel dat er een gegronde reden moet zijn om van de criteria af te wijken. Of een reden gegrond is of niet, is uiteindelijk ter beoordeling aan burgemeester en wethouders. Voor veel gebieden geldt dat nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk zijn. Een belangrijke voorwaarde is meestal dat ze niet mogen conflicteren met de directe omgeving. Met andere woorden er zal altijd rekening moeten worden gehouden met en respect moeten worden getoond voor de omgeving en de daarin te verwachten ontwikkelingen.

### **Ulf**

Vergeleken met de andere dorpen is er in Ulft weinig bewaard gebleven van de historische kern. Wel is er nog een aantal oude wegen met karakteristieke bebouwing aanwezig, die vanuit de kern naar het buitengebied gaan. Deze wegen zijn opgenomen in de nieuwere woongebieden. Tot deze oude wegen behoren enkele karakteristieke smalle straatjes met een klinkerbestrating, maar er zijn ook wat bredere geasfalteerde wegen bij. Deze straten hebben alle een groene uitstraling door de voortuinen en op sommige plekken door de straatbomen. Op de plek van de vroegere kern bevindt zich nu een nieuw winkelcentrum met bijbehorende parkeerplaats. Ook de kerk heeft een moderne vormgeving gekregen. De woongebieden van Ulft onderscheiden zich van de woongebieden in de andere dorpen van de gemeente door het grote aantal woonerven. Deze woongebieden kenmerken zich door de schuurtjes in de voortuin, het vele openbaar groen en de vele doodlopende straten met parkeervakken en speelplekken. De woningen hebben een ingetogen architectuur en zijn in zichzelf gekeerd met de achterzijden naar de hoofdstraten. Het overige gedeelte van het woongebied bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap- en rijtjeswoningen uit de vijftiger en zestiger jaren. De meeste woningen hebben een voortuintje. Het zijn lange rechte straten met trottoir. Verder zijn er nog enkele woongebieden met een gevarieerd dorps karakter. Karakteristiek voor deze gebieden zijn de vrijstaande huizen, of diversiteit in architectuur en het vele groen van de tuinen. De woongebieden hebben op dit moment nauwelijks een relatie met de Oude IJssel; ze zijn met de achterkant naar de rivier gekeerd.

Voor de diverse welstandscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de overzichtskaart van Ulfth uit de welstandsnota opgenomen. Het plangebied van de welstandsnota is onderverdeeld in typen gebieden ten behoeve van de gebiedsgerichte criteria.



Fragment welstandsnota

Binnen het plangebied zijn drie welstandsgebieden te onderscheiden. Dit betreffen de historische bebouingslinten, projectmatige woningbouw en individuele woningbouw.

#### Historische bebouingslinten

Het welstandstoezicht is gericht op behoud en versterking van het karakter van de historische bebouingslinten. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de variatie en de zelfstandige plaatsing van de bebouwing, in het individuele, kleinschalige karakter van de panden en in de open ruimtes met doorzichten. Verdichting en schaalvergroting zijn slechts in beperkte mate mogelijk en zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omgeving benaderd worden. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van bouwwerken als reclame, luifels, puien, rolluiken en dergelijke. Deze zullen altijd ondergeschikt dienen te blijven aan het totale ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving. De bebouingslinten maken deel uit van de hoofdstructuur van Ulfth. Hier is welstandsniveau 1 van toepassing. De linten stralen namelijk een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel monumenten voor en er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd.

### *Projectmatige woningbouw*

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de heldere en rustige stedenbouwkundige opzet en architectuur van deze buurten. Daarbij wordt gelet op de situering en repetitie van bouwmassa's, op de eenvoud van straatprofielen en op de weliswaar bescheiden maar toch zorgvuldige detaillering van de bebouwing. Vanwege de kwetsbaarheid van het architectonische karakter van deze projectmatige woongebieden wordt welstandsniveau 2 toegepast.

### *Woonerven*

De waarde van deze wijken schuilt voornamelijk in de opzet. De kleine schaal van de bebouwing, de variatie en het groen zijn aantrekkelijk. De aandacht voor veilig lopen en spelen van wijken uit deze periode is een belangrijke kwaliteit. Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de kleinschalige stedenbouwkundige opzet en de informele sfeer die uitgaat van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de situering en schakeling van bouwmassa's, op de gevarieerde inrichting van de openbare ruimte en op de ingetogen detaillering van de bebouwing. Het groene karakter van de tuinen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en, indien mogelijk versterkt. Vanwege de beperkte kwetsbaarheid van het architectonische karakter van de buurten uit de jaren zeventig en tachtig, wordt voor deze woonerven welstandsniveau 3 aangehouden.

### *Individuele woningbouw*

Het streven van de gemeente is gericht op de instandhouding en versterking van het individuele karakter van de bebouwing in combinatie van een zekere rust in het straatbeeld. Het beleid is vooral gericht op het behoud van de oorspronkelijke vormgeving en kwaliteit van de panden. In situaties waar individuele woningen gemeenschappelijke kenmerken vertonen, is het beleid gericht op instandhouding van deze kenmerken. Individuele woongebieden hebben een gevarieerd bebouwingsbeeld dat verzacht wordt door de aanwezige beplanting. De instandhouding van dit beeld vergt meestal geen gedetailleerde welstandszorg. Voor deze gebieden wordt welstandsniveau 3 aangehouden. Extra aandacht moet worden besteed aan een verzorgde uitstraling naar het buitengebied of een hoofdonthoudingsweg.

### *Conclusie*

In deze toelichting wordt niet verder op de gebiedscriteria of objectgerichte criteria ingegaan die op het plangebied van toepassing zijn. De welstandsnota geldt als een toetsingsinstrument dat los van het bestemmingsplan van toepassing is, en waaraan bij een bouwaanvraag eveneens getoetst zal worden. De welstandsnota kan hiermee worden beschouwd als een aanvulling op het bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is niet strijdig met de welstandsnota.

Ten slotte kan worden gesteld dat voor de Vogelbuurt, aanvullend op de welstandsnota, een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld (30 september 2010 vastgesteld door de raad). Dit beeldkwaliteitskader fungeert als een onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota waaraan bouwplannen en de inrichting van de woonomgeving in de Vogelbuurt op welstandsaspecten zullen worden getoetst.

### ***Klimaatbeleid gemeente Oude IJsselstreek***

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief

gekeken naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO<sub>2</sub>- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen. De gemeente Oude IJsselstreek (Klimaatbeleid, energiekansenkaart 2006), de provincie Gelderland en het ministerie Infrastructuur en Milieu hechten allen belang aan Duurzaam Bouwen. Bouwende partijen worden gestimuleerd hier aandacht aan te geven en nu al te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op dit gebied. De gemeente Oude IJsselstreek streeft naar een verscherpte EPC van minimaal 10%. In de energiekansenkaart worden de economisch meest gunstige opties uitgewerkt. Daar waar mogelijk heeft het toepassen van zongerichte verkaveling de voorkeur.

Duurzaamheid is onder te verdelen in o.a. energieverbruik, materiaal verbruik, waterverbruik, maar ook het binnenmilieu en toekomstgericht bouwen. Voor woningbouw (nieuwbouw) is in de Regio Achterhoek een puntenlijst ontwikkeld om particulieren die duurzaam willen bouwen een handvat te bieden. De vier bovengenoemde elementen zijn hierin verwerkt. Deze puntenlijst is zeer geschikt om richting en invulling te geven aan het duurzaam bouwen en het dubo gehalte van de woning te meten<sup>1</sup>.

### ***Oude IJsselstreek op weg naar 2020***

In 2005 is de ontwikkelingsvisie "Oude IJsselstreek, op weg naar 2020" vastgesteld. Het college van Gemeente Oude IJsselstreek heeft zijn plannen voor de toekomst samengevat in het ontwikkelingsscenario 'Op weg naar 2020'. Belangrijke thema's zijn leefbaarheid, ruimtelijke ontwikkeling, economische ontwikkeling, recreatie en toerisme en plattelandsontwikkeling.

In de visie zijn de volgende uitgangspunten voor de gemeente opgesteld:

- het in stand houden van goede (huidige) voorzieningen op het gebied van welzijn, wonen en werken;
- samen met andere partijen sociaal-maatschappelijke servicesteunpunten ontwikkelen, waar inwoners voor allerlei zaken terecht kunnen, zoals consultatiebureau, zorgloket, stadsbank Oost-Nederland;
- de economische bedrijvigheid stimuleren en het recreatie en toerisme een impuls geven;
- uit het uitvoeren van de plannen voor de natuurclusters Engbergen in Gendringen en 't Venne/ Zwarte Veen bij Varsseveld en het realiseren van de verschillende Ecologische Verbindingszones in de gemeente;
- aansluiting zoeken op de as Montferland – Haaksbergen en IJsselburg – Doesburg en inzetten op het verstevigen van de recreatief-toeristische infrastructuur;
- het lokale bedrijfsleven krijgt een plek in Varsseveld en Uift;
- voor de landbouw een faciliterende en voorwaardenscheppende rol vervullen;
- er is een gedifferentieerd woningbouwprogramma opgesteld dat ruimte geeft aan groei van het aantal woningen.

### ***Conclusie***

Voorliggend plan is in lijn met het ontwikkelingsscenario, zoals is opgenomen in de visie 'Op weg naar 2020'. De nieuwe functies die middels voorliggend plan worden mogelijk gemaakt, dragen bij aan een duurzame ontwikkeling en vernieuwing van Uift en de Vogelbuurt in het bijzonder.

---

<sup>1</sup> [www.oude-ijsselstreek.nl/digitaal\\_loket/duurzaam\\_bouwen](http://www.oude-ijsselstreek.nl/digitaal_loket/duurzaam_bouwen)

### **Woonvisie Oude IJsselstreek 2008 - 2015**

Deze toekomstvisie vormt een belangrijk uitgangspunt voor het lokale woonbeleid. Daarnaast geeft de provincie ook een aantal kaders voor het lokale woonbeleid, dat verwoord is in de Provinciale Woonvisie en het KWP 3. In de provinciale woonvisie is een omslag gemaakt van een beleid gericht op de opheffing van kwantitatieve tekorten naar een beleid ten behoeve van kwalitatief passende woningen. Lokale beleidsambities zouden zich veel meer moeten richten op kwalitatieve thema's, zoals levensloopbestendig bouwen, duurzaamheid en keuzevrijheid en zeggenschap, stelt de provincie. Dit zijn thema's die de gemeente Oude IJsselstreek graag omarmt.

De visie biedt een kader voor de uitwerking van concrete projecten die meer omvatten dan uitsluitend woningenbouw. In de woonvisie worden doelstellingen geformuleerd op het gebied van wonen én aanpalende beleidsterreinen, zoals leefbaarheid en zorg en welzijn. Zowel de gemeente, als andere partijen (corporaties, bouwers, andere ondernemers en instellingen en vooral ook eigen en toekomstige inwoners) kunnen daar hun beleid en beslissingen op afstemmen. De hoofdlijnen uit de woonvisie laten zich in drie ambities omschrijven:

- vertrek voorkomen en nieuwe vestigers vinden;
- werken aan aantrekkelijke en vitale kernen;
- met onderscheidende en gevarieerde nieuwbouw.

In de grote kernen, waaronder Ulft, vindt de meeste nieuwbouw en herstructurering plaats. Vanwege de concentratie van voorzieningen in deze kernen, zal een groot deel van de levensloopbestendige woningen voor senioren hier moeten worden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet voor een deel in herstructurering van woningen. Deze nieuwe woningen sluiten aan op de lokale vraag en woonfunctie, doordat woonfuncties met een divers informeel karakter worden ontwikkeld. Deze woningen zijn geschikt voor alle voorkomende doelgroepen in Ulft. Hiermee is het voorliggende plan in lijn met het beleid, zoals dit verwoord is in de woonvisie.

### **Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2006-2010**

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) 2010-2020 opgesteld. In het GVVP worden keuzes gemaakt die aan de ene kant de (lokale) verkeersproblemen oplossen en aan de andere kant de ongewenste (neven) effecten beperken. Het GVVP geeft beleidskaders waarbinnen de probleemaanpak kan plaatsvinden. Daarnaast is in het GVVP een concreet voorstel opgenomen voor een generieke aanpak om wijken en buurten leefbaar te houden. Tenslotte zijn in een bijlage van het GVVP de parkeernormen opgenomen waaraan bouwplannen moeten voldoen.

### **Masterplan en beeldkwaliteitskader Vogelbuurt en Biezenakker**

Voor de bestaande wijk de Vogelbuurt alsmede de nieuwe wijk de Biezenakker is op 18 december 2008 het Masterplan vastgesteld door de gemeente Oude IJsselstreek en Wonion. Hiernaast is er bij een het Masterplan behorend beeldkwaliteitskader opgesteld<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Beeldkwaliteitskader Vogelbuurt - Biezenakker, Deelgebied Vogelbuurt, Sacon, 1 maart 2010, definitief, kenmerk 40416

### Aanleiding

Het Masterplan is opgesteld door woningbouwvereniging Wonion en de gemeente Oude IJsselstreek, die de handen ineen geslagen hebben. Beide partijen zijn een paar jaar geleden begonnen met de planontwikkeling voor de Vogelbuurt/Biezenakker.

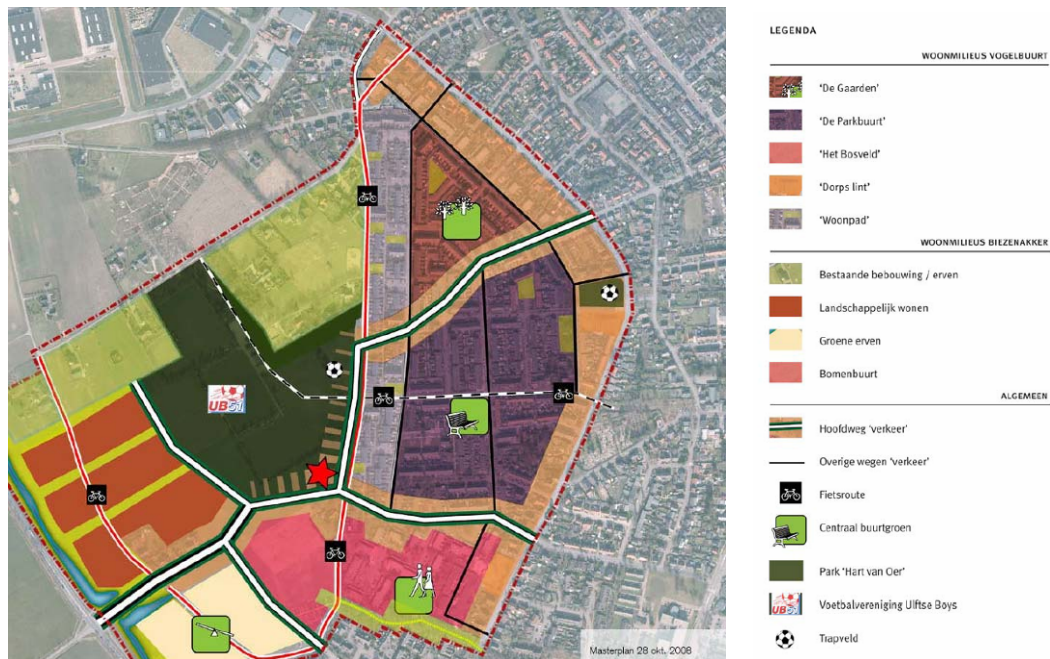
Aanleiding voor deze planontwikkeling ligt in het feit dat de huidige Vogelbuurt niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd en dat de gemeente een aanzienlijke groeiambitie heeft. De woningvoorraad in de Vogelbuurt sluit eveneens niet meer aan op de huidige en toekomstige woonwensen. De inrichting van de openbare ruimte is tevens aan herstructurering toe. De openbare ruimte maakt een rommelige, stenige en versleten indruk en er is tevens weinig (kwalitatief) groen aanwezig. Door deze geringe uitstraling en de eveneens toegenomen parkeerproblematiek kan gesteld worden dat de bestaande inrichting van de openbare ruimte niet meer voldoet aan de huidige wensen en eisen voor een leefbare en veilige woonomgeving.

### Totaalplan

De Biezenakker en de Vogelbuurt zullen samen één nieuwe woonwijk vormen. De (toekomstige) wijk Vogelbuurt-Biezenakker is opgebouwd uit verschillende 'buurten' rondom een groen centrumgebied. Doel is om elke buurt een eigen herkenbaarheid (identiteit) te geven. De indeling in onderscheiden buurten is gebaseerd op de nieuwe (hoofd)ontsluitingsstructuur.

Uitgangspunten van het Masterplan zijn:

- Meer diversiteit in de woningvoorraad: meer keuze voor bewoners;
- Verschillende woonmilieus met verschillende woonsferen: van dorps tot groen wonen;
- Meer evenwicht in verschillende bewoners- / leeftijdsgroepen;
- Meer specifieke woonvormen voor senioren en starters;
- Een zorgvuldige afweging tussen behoud, renovatie en nieuwbouw;
- Duurzame woningen;
- Zoveel mogelijk voorgevels aan de straat;
- Centrale ligging van de voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en onderwijs;
- Het vervlechten van de Vogelbuurt en de Biezenakker, zodanig dat er sprake is van één wijk.



*Uitsnede uit visiekaart masterplan Biezenakker-Vogelbuurt*

### Vogelbuurt

Het Masterplan beschrijft hoe de Vogelbuurt de komende jaren een metamorfose zal moeten ondergaan. Dit houdt in dat delen van de buurt worden gesloopt en plaats maken voor nieuwbouw. Andere delen worden intensief gerenoveerd. Bovendien wordt de hele woonomgeving opnieuw ingericht.

Deelgebied Vogelbuurt omvat bestaand woongebied waar ingrijpende herstructurering aan de orde is. Twee wegen die het gebied in oost-west richting zullen doorsnijden, zorgen voor een drietal te onderscheiden 'buurten': De Gaarden, De Parkbuurt en Het Bosveld. De navolgende afbeelding bevat een weergave van deze drie buurten. Deze wegen zelf krijgen zoveel mogelijk het karakter van een 'dorps lint'. Juist in herstructureringsgebieden is de beoogde herkenbaarheid (identiteit) veel minder maakbaar als bijvoorbeeld in nieuwbouwgebieden. Een deel van de huidige woningvoorraad zal namelijk niet of nauwelijks veranderen. De bestaande infrastructuur (ook ondergronds) bepaalt daarnaast veelal de (on)mogelijkheden van de herinrichting van de woonomgeving. Ten opzichte van nieuwbouwgebieden kenmerkt de herstructurering van de Vogelbuurt zich door een complexer planproces waarbij veel partijen en met name huidige bewoners zijn betrokken. De kans en tevens de uitdaging bestaat eruit om, naast de gemeente en de corporatie, bijvoorbeeld de verschillende architecten die bij planuitwerkingen worden betrokken en bewoners te binden aan de ambitie om elke buurt een eigen herkenbaarheid te geven.





De uitgangspunten voor de herstructurering van de Vogelbuurt zijn als volgt omschreven:

- Veilig en duidelijk stratenpatroon: verschil tussen de hoofdroutes en woonstraten;
- Meer veilige fiets- en wandelmogelijkheden, minder drempels;
- Minder van hetzelfde: kleinere buurten met een herkenbare eigen identiteit;
- Minder snippergroen, grotere aaneengesloten plekken en goed te onderhouden;
- Bomenstructuur; een goede standplaats, kwaliteit gaat voor kwantiteit;
- Duidelijke groenplekken, ingericht voor verschillende leeftijdscategorieën en met ruimte voor ontmoeting;
- Uitdagende, avontuurlijke speelvoorzieningen;
- Diverse goede verbindingen met het toekomstige woongebied op de Biezenaker en met het centrum van Ulfthoorn;
- Minder woningen, meer 'lucht en ruimte' in de buurt;
- Meer verschillende woningtypen;
- Extra parkeergelegenheid buiten bestaande wegen, meer parkeren op eigen erf en waar mogelijk minder in de straat;
- Geleding in verschillende 'milieus': De Gaarden (semi landelijk karakter), Parkbuurt (stijlvol karakter, tuinwijk), Het Bosveld (ontspannen karakter, wonen in het bos) en Dorps lint: kleinschalig gedifferentieerd woonmilieu, individuele herkenbaarheid.



*Detailkaart herstructureringsopgave Vogelbuurt*

### Relevantie Masterplan Vogelbuurt en Biezenakker voor onderhavig bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak consoliderend bestemmingsplan. De nieuwe wijk Biezenakker wordt middels een separaat bestemmingsplan geregeld. In onderhavig bestemmingsplan worden in principe alleen de bestaande te handhaven delen van de woonwijk opgenomen, danwel die delen van de te herstructureren woonwijk waarvan de plannen inmiddels ver genoeg uitgewerkt zijn. Alleen het zuidelijke deel van de te herstructureren woonwijk de Vogelbuurt (de 'Bosveld') alsmede de wijkontsluitingswegen en de ontwikkeling op het voormalige kringloopterrein zijn ver genoeg uitgewerkt. Dit betekent dat ervoor is gekozen het noordelijke deel van de uit te werken Vogelbuurt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplangebied te laten.

## 3.6 Conclusie

Het bestemmingsplan "Ulft Noord-West" betreft voor het merendeel een consoliderend bestemmingsplan met als planologisch doel het vastleggen van de bestaande situatie. Dit nieuwe bestemmingsplan zorgt daarnaast voor een heldere juridisch-planologische situatie. Voornoemd provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is dan ook op het consoliderende deel niet of nauwelijks van directe invloed op dit plan. Het plan is hiermee niet in strijd met rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

De nieuwe ontwikkelingen zijn gericht op het kwalitatief verbeteren van het bestaand bebouwd gebied en zijn hierdoor in lijn met het beleid, zoals dit is verwoord in het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden.

## 4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de achtergronden bij invulling van het beheergerichte karakter van dit bestemmingsplan. Met name de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek is van belang. Deze is weergegeven in paragraaf 4.1. Het is de beleidsmatige motivering voor de manier waarop de beheerfunctie van dit bestemmingsplan wordt ingevuld.

In dit hoofdstuk wordt hierna de ontwikkelingsvisie nader toegelicht in paragraaf 4.2. Hierbij komen de ontwikkelingslocaties aan bod. Dit zijn de locaties waar de beoogde invulling al in voldoende mate bekend. Deze worden direct opgenomen en positief bestemd in voorliggend bestemmingsplan.

Wat betreft de overige delen van de te herstructureren Vogelbuurt is ervoor gekozen deze buiten het plangebied te laten. Te zijner tijd kan hiervoor een separaat bestemmingsplan worden vastgesteld op het moment dat de herstructurering verder uitgewerkt is.

### 4.1 Beheersvisie

De in hoofdstuk 2 beschreven delen van het plangebied zijn hoofdzakelijk consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren.

Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie is in meerdere of mindere mate wel mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie worden wel royale of minder royale mogelijkheden binnen de functie gegeven. Zo geeft de bestemming 'Gemengd' de mogelijkheid om tussen verschillende functies (detailhandel, bedrijven) te switchen.

De verschillende functies zoals die in het plangebied voorkomen zijn veelal bestaande functies. De vraag bij deze functies is in het kader van dit bestemmingsplan niet of de functie daar goed is of mooi; het feit is dat ze er gewoon zijn. Bij deze vraag is wel een nuancering nodig. Als ergens een functie voorkomt die daar werkelijk storend is (niet alleen geen goede ruimtelijke ordening of een matige, maar feitelijk een slechte ruimtelijke ordening) dan is dat een aspect waar actief gemeentelijk optreden bij noodzakelijk is. In het plangebied komen geen functies voor die zéér storend zijn.

Hieronder wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor enkele belangrijke functies.

#### 4.1.1 Wonen

##### *Bebouwing*

Uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is dat alle bestaande woningen binnen een zelfde bebouwingsregeling wordt gelegd. Hiermee wordt de rechtsge gelijkheid bevorderd ten opzichte van de huidige situatie, waarin de woningen in tal van verschillende bestemmingsplannen zijn gelegen, die qua opzet en systematiek en bouw mogelijkheden en -beperkingen zeer verschillen. Aangezien de wijze van

regelen verder aansluit op het in ontwikkeling zijnde gemeentelijke handboek bestemmingsplannen, zal de regeling hiernaast aansluiten op die in toekomstige bestemmingsplannen in de gemeente Oude IJsselstreek, waardoor ook binnen de gehele gemeente een meer uniforme regeling ontstaat.

De gekozen bebouwingsregeling biedt in veel situaties eerder meer bebouwingsmogelijkheden voor woningen, dan in de nu nog vigerende bestemmingsplannen is vastgelegd.

De bouwvlakken zijn zoveel mogelijk aangeduid als bouwzones over meerdere woningen en zijn als volgt opgebouwd:

- de bouwdiepte is overal gelijk en bedraagt voor vrijstaande woningen 15 m, voor twee-aaneengebouwde woningen 12 m en voor aaneengebouwde woningen 10 m. Uitzonderingen zijn mogelijk als de achtertuin hierdoor te ondiep wordt, deze dient minimaal 8 m te bedragen;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt overal minimaal 3 m. Uitzondering hierop zijn de bestaande situaties waarin dit reeds minder is. Bij vrijstaande woningen op ruime kavels geldt als uitgangspunt dat hier de frontbreedte van het bouwvlak maximaal 15 m bedraagt, in deze gevallen is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dus groter.
- de bestaande woningtypologieën zijn vastgelegd. Bij ontheffing kunnen deze worden gewijzigd.



*Bestaande woningen in het plangebied*

#### *Aan huis verbonden beroepen en bedrijven*

Er is een onderscheid gemaakt tussen aan huis gebonden beroepen en bedrijven. De eerste zijn overal mogelijk binnen de woonbestemming. Aan huis gebonden bedrijven zijn alleen bij ontheffing mogelijk, of daar waar ze zijn aangeduid.

De reden hiervoor is dat aan huis gebonden beroepen over het algemeen goed inpasbaar zijn binnen een woonwijk. Aan huis gebonden bedrijven zorgen potentieel voor meer hinder en zijn om die reden niet zonder meer gewenst in een woonwijk.

#### *Bed & breakfast*

Conform het gemeentelijke beleid wordt overal binnen de bestemming wonen 'Bed and breakfast' toegestaan. In de regels worden hieraan maxima gesteld (maximaal 5 kamers, 30% van het hoofdgebouw en alleen kortdurend verblijf),

#### *Zorg*

Mantelzorg is algemeen binnen de bestemming toegestaan. Ook hieraan zijn maxima verbonden. Bijzondere woonvormen zijn hiernaast bij ontheffing mogelijk.

### Tuinen

Ook de voortuinen van de woningen zijn binnen de bestemming 'Wonen' gelegd. In de regels is vastgelegd dat voor de voorgevel van woningen en tot 3 m achter die voorgevels geen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Uitzonderingsgevallen hebben een nadere aanduiding gekregen. Hiermee wordt geregeld dat de voortuinen niet worden bebouwd. Voor de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld is dit van belang.



Bestaande woningen in het plangebied

### 4.1.2 Bedrijven

De bestaande bedrijven zijn als zodanig bestemd. Er worden geen mogelijkheden geboden voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Op de verschillende bedrijfspercelen is aangegeven welke milieucategorieën (conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, 2009) toegestaan zijn. Het betreft maximaal categorie 2 bedrijven. Deze lichte categorieën zijn over het algemeen goed inpasbaar binnen een woonwijk. Hieronder is uitgewerkt welke categorieën er zijn toegekend:

<b>Bedrijven tot en met categorie 2</b>		
Frank Daamenstraat	21/21a	Aannemer
Frank Daamenstraat	37	Autobedrijf
Frank Daamenstraat	41	Groothandel zand en grind
<b>Bedrijven tot en met categorie 1</b>		
Ettenseweg	24	Stukadoorsbedrijf
Roggestraat	25	Dakdekkersbedrijf

Hiernaast zijn er binnen de bestemming 'Gemengd' bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan.

### 4.1.3 Dienstverlening, detailhandel, gemengd, horeca, kantoor, cultuur en ontspanning

Wat betreft de hierboven genoemde functies geldt dat de bestaande functies zijn vastgelegd in een passende bestemming. Nieuwvestiging is in principe binnen het plangebied niet mogelijk.

- De bestemming detailhandel is gelegd op de bestaande winkels.
- De winkels waar ook een bedrijf bij wordt gevoerd, zijn gelegd binnen de bestemming Gemengd. Deze bestemming staat beide functies toe en maakt uitwisseling tussen beide mogelijk.

- De bestaande dienstverlenende bedrijven zijn als zodanig bestemd. Het verschil met de bestemming Kantoor is dat onder ‘Dienstverlening’ de meer publieksgerichte (balie-)functies worden bedoeld. Onder ‘Kantoor’ vallen niet-publieksgerichte functies (zonder baliefunctie).
- De bestemming Horeca is gelegd op de bestaande horecabedrijven. Ter plaatse is aangeduid welke horecacategorieën toegestaan zijn. Het betreft maximaal categorie 2 bedrijven. Gesteld kan worden dat deze over het algemeen goed inpasbaar zijn in een woonwijk. In onderstaand schema is uitgewerkt wat de aanduidingen zijn.
- De bestemming ‘Cultuur en ontspanning’ is gelegd op de bestaande kinderboerderij. Met een specifieke aanduiding is geregeld dat hier alleen een kinderboerderij toegestaan is.

<b>Horeca tot en met categorie 2</b>		
Dr. Ariënsstraat	51/53	Restaurant/café
<b>Horeca tot en met categorie 1</b>		
Eksterstraat	21	Cafetaria
Frank Daamenstraat	39	Pizzeria/afhaal/cafetaria

Op de meeste percelen is een ruim bouwvlak gelegd, waarbinnen alleen de zone voor de bestaande rooilijn buiten het bouwvlak is gelaten. Hiermee worden zo min mogelijk beperkingen gegeven aan de bouw mogelijkheden. Voor elk bouwvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage. Tevens zijn bepalingen opgenomen inzake de ligging van hoofdgebouwen ten opzichte van perceelsgrenzen.

#### **4.1.4 Maatschappelijke doeleinden**

De bestaande maatschappelijke doeleinden zijn als zodanig bestemd. In principe is binnen elk bestemmingsvlak uitwisseling tussen alle verschillende maatschappelijke doeleinden mogelijk. Dit verhoogt de flexibiliteit in dit plan en zorgt ervoor dat bij een wijziging in gebruik niet meteen leidt tot een benodigde aanpassing van het bestemmingsplan.

Uitzondering op bovenstaande is alleen van toepassing op de bestaande begraafplaats. Die is op de plankaart specifiek aangeduid. Hierop is tevens een aparte bebouwingsregeling op van toepassing.

Op de meeste percelen is een ruim bouwvlak gelegd, waarbinnen alleen de zone voor de bestaande rooilijn buiten het bouwvlak is gelaten. Hiermee worden zo min mogelijk beperkingen gegeven aan de bouw mogelijkheden. Voor elk bouwvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage. Tevens zijn bepalingen opgenomen inzake de ligging van hoofdgebouwen ten opzichte van perceelsgrenzen. Alleen voor de locatie van de schutterij St. Jozef is gekozen voor een strak bouwvlak op het gebouw met een bebouwingspercentage 100%.

## 4.2 Ontwikkelingsvisie

Onderhavig bestemmingsplan betreft een in hoofdzaak consoliderend bestemmingsplan. Zoals in hoofdstuk 2 is besproken, bestaan er plannen om de Vogelbuurt (die deel uitmaakt van Uift-Noordwest) te herstructureren. Hiervoor is reeds een Masterplan opgesteld en op basis hiervan worden de plannen nu verder uitgewerkt.

Bij onderhavig bestemmingsplan is ervoor gekozen in principe alleen de bestaande te handhaven delen van de woonwijk op te nemen, danwel die delen van de te herstructureren woonwijk waarvan de herstructureringsplannen inmiddels ver genoeg uitgewerkt zijn. Binnen onderhavig bestemmingsplan zijn drie ontwikkelingslocaties opgenomen, die voldoende uitgewerkt zijn. Het betreft de volgende gebieden:

- 1 Locatie Bosveld
- 2 Wijkontsluitingswegen
- 3 Locatie Kringloopwinkel

Van deze drie locatie vormen de eerste twee een onderdeel van de plannen zoals beschreven in het hiervoor genoemde Masterplan. De derde locatie betreft een separate locatie waar een herontwikkelingsplan voor is opgesteld.

Hieronder wordt op deze ontwikkelingen ingegaan.

### **1. Locatie Bosveld**

De locatie Bosveld (in de huidige situatie 'Valkenhof' geheten) is één van de onderscheiden woonmilieus in het in de voorgaande paragraaf beschreven Masterplan voor de Vogelbuurt. Het is het meest zuidelijk gelegen deel van deze woonwijk. Voor dit gebied zijn de plannen inmiddels ver genoeg gevorderd om deze direct in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. De plannen gaan uit van de herstructurering van de bestaande wijk, bestaande uit deels nieuwbouw en deels renovatie van de bestaande bebouwing. De school De Dobbelsteen wordt op deze locatie verwijderd en maakt eveneens plaats voor woningbouw.

In een notitie zijn de plannen voor de locatie Bosveld verder uitgewerkt. Onderstaande kaart geeft een beeld van de beoogde toekomstige situatie.



Tekening ontwikkeling Bosveld - fase 1

In het in de voorgaande paragraaf aangehaalde Masterplan is nader ingegaan op de stedenbouwkundige uitwerking van het woonmilieu 'Bosveld' en de gewenste beeldkwaliteit. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten genoemd:

- Herkenbare buurt met een collectieve identiteit;
- Karakteristieken van wonen in het bos;
- Bergingen aan de voorzijde van het perceel;
- Bebouwing vormt 'clusters', herkenbare eenheden, in groene natuurlijke omgeving;
- Bebouwing heeft (voornamelijk) een plat dak;
- Oriëntatie vanuit de woning op groene omgeving;
- Nieuwbouw: bouwhoogte 2-3 bouwlagen met plat dak of een shed- of lessenaarskap;
- Renovatie woningen: bouwhoogte 2 bouwlagen met voornamelijk een plat dak, een shed- of lessenaarskap is mogelijk.

## 2. Wijkontsluitingswegen

Zoals in het, in de voorgaande paragraaf aangehaalde, Masterplan is beschreven, worden er twee nieuwe oost-west gerichte wijkontsluitingsroutes gerealiseerd door de Vogelbuurt. Aan de westelijke zijde worden deze met elkaar verbonden door een nieuwe noord-zuidverbinding. De wijkontsluitingswegen liggen deels ter hoogte van het tracé van bestaande woonstraten. Deels betreffen het echter nieuwe doorbraken, waarvoor bestaande bebouwing zal moeten wijken.

Deze wijkontsluitingswegen dienen in de eerste plaats ter ontsluiting van de nieuwe wijk Biezenakker die aan de westelijke zijde van de Vogelbuurt zal worden gerealiseerd. Daarnaast dienen de wijkontsluitingswegen als ruimtelijke scheiding te



dienen, tussen de verschillende binnen de te herstructureren Vogelwijk onderscheiden 'woonmilieus'.

De wijkontsluitingswegen staan aangeduid op de visiekaart in het Masterplan. Onderstaand vormt een uitsnede en een bewerking van deze kaart, waarbij de gele lijn het tracé van de wijkontsluitingswegen waar deze als nieuwe doorbraken door de bestaande wijk worden gerealiseerd. De geel gekleurde tracés op de navolgende kaart zijn in onderhavig bestemmingsplan vastgelegd en positief bestemd, voorzover deze zijn gelegen in het bestemmingsplangebied.



*Uitsnede en bewerking van visiekaart Masterplan*

### **3. Locatie Kringloopwinkel**

Op de locatie Eksterstraat 18a is een voormalige kringloopwinkel gelegen. Het pand is reeds gesloopt. De bedoeling is hier woningen te realiseren.

De gemeente heeft over de ontwikkeling overleg gevoerd met de initiatiefnemer (bouwbedrijf Jansen). In dat overleg heeft de gemeente aangegeven welke randvoorwaarden zij stelt bij de locatie ontwikkeling van dit perceel. De belangrijkste ruimtelijke kaders zijn:

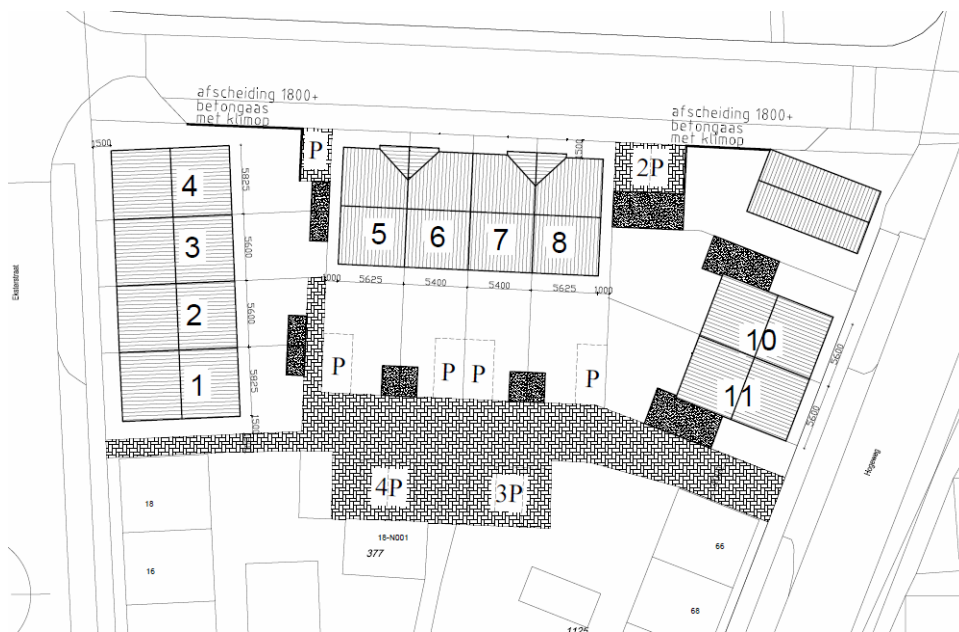
- Het beeldkwaliteitskader Vogelbuurt moet worden aangehouden;
- Maximaal 11 grondgebonden woningen, grotendeels in het goedkope segment (max € 170.000,-), maximaal 8 starterswoningen, een twee onder een kapwoning en een vrijstaande woningen;
- Parkeren in principe oplossen op eigen grond;

- Er dient rekening gehouden te worden met de erfdiensbaarheid op het terrein t.b.v. het trafostation van de Nuon.



*Schets nieuwbouwplan*

Met inachtneming van voorgaande uitgangspunten is er een stedenbouwkundig inrichtingsplan worden uitgewerkt. Hieronder is hiervan een afbeelding opgenomen van het voorlopige schetsplan. Hierna is een meer gedetailleerde situatietekening opgenomen. Het plan gaat uit van de realisatie van in totaal 8 rijwoningen, twee woningen in een tweekapper en 1 vrijstaande woning. In de plannen is rekening gehouden met het trafostation.



*Indicatieve situatietekening*

## 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Voorts zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de diverse onderzoeksaspecten en is aangegeven wat de resultaten hiervan zijn. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Bij ieder aspect wordt, waar noodzakelijk, separaat ingegaan op het beheergerichte- en ontwikkelgerichte deel van voorliggend plan.

### 5.1 Milieu

#### 5.1.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op het aspect bodem en zijn de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken samengevat.

#### ***Beheergerichte gebied***

De bestaande bebouwing en functies worden in het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden niet toegestaan. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, is via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit. In principe is altijd een bodemonderzoek nodig bij vergunningplichtige bouwwerken die als verblijfsruimte(n) gebruikt gaan worden. Minimaal moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. In de regel moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd als de voorgenomen ontwikkeling een nieuwbouw woning betreft of een bedrijf met verblijfsruimte(n) en nieuwbouw, aan- of uitbouw bij bouwwerken die voor 1970 gebouwd zijn.

Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Deze vrijstelling geldt alleen voor nieuwbouwwoningen en bedrijven.

#### Conclusie

Het aspect bodem vormt, vanwege het consoliderende karakter van het beheergerichte deel van voorliggend plan, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

## ***Ontwikkelingsgerichte gebieden***

### Verkennd bodemonderzoek

#### *Inleiding*

Voor de wijk de Vogelbuurt/Biezenakker is door Tauw bv een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>.

Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk puin- en verbrandingsresten (kooldeeltjes) waargenomen die duiden op eventuele bodemverontreiniging. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn zowel in de boven- als ondergrond gehalten van zware metalen, PAK, PCB en minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie van zware metalen, PAK en PCB's gemeten.

Het rioolonderzoek is uitgevoerd in de bodemlaag 1-1,5 m -mv. Analytisch zijn enkele zware metalen (arsen, kobalt, lood, kwik en zink), PAK en minerale olie licht verhoogd aangetroffen in gehalten boven de achtergrondwaarde. De gemeten waarden zijn dusdanig gering dat er geen risico's voor de mens en/of het milieu te verwachten zijn. Zeer plaatselijk zijn gehalten PAK (vak H) en lood (vak XY) aangetroffen welke de interventiewaarde overschrijden. In vak C is sprake van een PAK verontreiniging welke kleiner is dan 25 m<sup>3</sup>. In vak H en vak XY is er sprake van een inhomogene verontreiniging. De omvang van de verontreinigingen zijn in kaart gebracht met een nader onderzoek. Dit komt hierna aan de orde.

#### *Voormalig stortplaats Eksterstraat*

De voormalig stortplaats is gelegen aan de Eksterstraat 11-25 en is gelegen in de Vogelbuurt. Bij het veldwerk is plaatselijk puin waargenomen. Analytisch zijn hier licht verhoogde gehalten van cadmium, kobalt, PAK en PCB's gemeten. Verder zijn geen zintuiglijke waarnemingen gedaan die duiden op bodemverontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de grond en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten / concentraties van enkele zware metalen, PAK en PCB's aangetoond. De gemeten waarden zijn dusdanig gering dat er geen risico's voor de mens en/of het milieu te verwachten zijn. Op basis van deze resultaten is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

#### *Voormalig tankstation Hofstraat 29*

Bij het veldonderzoek zijn bijmengingen van puin en verbrandingsresten (kooldeeltjes) aangetroffen. Daarnaast zijn visueel olieplaatjes waargenomen ter plaatse van de voormalige ondergrondse tanks. Dit grondmonster is separaat geanalyseerd. Er is een gehalte van minerale olie in lichte mate boven de achtergrondwaarde gemeten. In het grondwater zijn slechts enkele licht verhoogde concentraties van zware metalen (barium en nikkel) aangetoond. Gesteld kan worden dat de sanering van de ondergrondse tanks in voldoende mate is uitgevoerd. Voor deze locatie is door Tauw bv een separaat verkennd onderzoek uitgevoerd<sup>4</sup> waarin

---

<sup>3</sup> Tauw bv (10 september 2009), Verkennd bodemonderzoek Vogelbuurt en Biezenakker te Ulf, projectnummer: 4653928

<sup>4</sup> Tauw bv (3 september 2009), Verkennd bodemonderzoek Hofstraat 29 te Ulf, projectnummer: 4653928

een dezelfde conclusies zijn opgenomen. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

### Nader bodemonderzoek

Voor vak H en XY is door Tauw bv een nader onderzoek uitgevoerd<sup>5</sup>. De navolgende paragrafen geven weer wat de resultaten van dit onderzoek zijn.



Globale ligging van de vakken h en xy bron: Google Earth

#### *Vak H*

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat nabij de twee PAK-spotjes geen kooldelen meer zijn aangetroffen. Wel zijn hier en daar lichte bijmengingen van puinresten waargenomen. In de afperkende monsters zijn geen tot slechts lichte verontreinigingen aangetoond. De verontreinigingen met PAK uit het verkennend onderzoek zijn hiermee afgeperkt tot om en nabij de achtergrondwaarde. Er is sprake van twee lokale spotjes. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van de huidige resultaten worden geen risico's verwacht. Aangezien de PAK-verontreiniging als lokale spot in de bovengrond aanwezig is nabij woningen die in de toekomst worden gesloopt, wordt geadviseerd de verontreiniging te ontgraven en af te voeren. Geadviseerd wordt om de verschillende verontreinigingsspots (al len geen geval van ernstige bodemverontreiniging) tegelijkertijd en in zijn geheel te ontgraven en af te voeren.

#### *Vak X Y*

Bij de boringen 630 en 641 uit het verkennend onderzoek geldt dat in dit aanvullen onderzoek de in het verkennend onderzoek aangetoonde loodverontreiniging niet opnieuw is bevestigd, De gemeten loodgehalten liggen beneden de achtergrond-

<sup>5</sup> Briefrapport Aanvullend bodemonderzoek Vogelbuurt te Ulf, kenmerk L001-4679342DTL-baw-Vo1-NL, 9 oktober 2009, Tauw bv

waarde. Er is geen sprake van een verontreiniging. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Er zijn geen bijzonderheden voortgekomen uit het aanvullend bodemonderzoek.

#### Conclusie

Samengevat kan worden dat het overgrote deel van de Vogelbuurt nagenoeg vrij is van verontreinigingen met uitzondering van licht verhoogde gehalten/concentraties (>achtergrondwaarde of >streefwaarde). De verhoogde gehalte aan kobalt in de grond en de concentraties van barium in het grondwater, zijn waarschijnlijk te relateren aan natuurlijke processen in de bodem. Een uitzondering hierop vormen de vakken H en XY waar respectievelijk sterk verhoogde gehalten van PAK en lood (>interventiewaarde) zijn aangetroffen. De omvang van deze verontreinigingen zijn met een nader bodemonderzoek vastgesteld. Hieruit zijn geen bijzonderheden gebleken.

Zodra in de grond toetsingswaarden worden overschreden is eventueel vrijkomende grond echter niet zondermeer voor hergebruik geschikt. Bij de herontwikkeling en afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

### **5.1.2 Externe veiligheid**

#### ***Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oude IJsselstreek***

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een beleidsvisie voor externe veiligheid opgesteld. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vormt in hoofdzaak het wettelijk kader voor de beleidsvisie externe veiligheid. Het voorstel voor deze beleidsvisie blijft binnen de gestelde wettelijke kaders.

Gekozen is voor een benadering met drie gebiedstypen. Dit vanwege de afweging tussen twee belangrijke uitgangspunten:

- veiligheid in woonwijken en
- het niet onnodig frustreren van bedrijfsactiviteiten op bedrijventerreinen.

Er is geprobeerd een optimale mix te vinden in normen, maatregelen en hulpmiddelen, die passen bij het betreffende gebiedstype.

#### ***Risico's gevaarlijke stoffen Oude IJsselstreek***

Binnen het grondgebied van de gemeente Oud IJsselstreek bevindt zich slechts een beperkt aantal "echte" risicobronnen. Qua bedrijven gaat het om zes LPG-tankstations, drie grote propaanopslagen, twee grotere gasdrukregel- en meetstations en één ammoniakkoelinstallatie. Niet al deze installaties vallen onder het Bevi en uiteraard zijn er meer bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken. De aard en hoeveelheid van de vergunde stoffen bij die bedrijven brengen slechts lage risico's met zich mee. Deze bedrijven zijn daarom van weinig belang voor het externe veiligheidsbeleid. Van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor of over het water is in Oude IJsselstreek geen sprake. Wel vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg en via ondergrondse buisleidingen (aardgas en brandbare vloeistoffen).

Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen bestaat binnen Oude IJsselstreek ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom niet uitgegaan van een gelijklopende normstelling voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Gekozen is voor een gebiedsgerichte benadering met de volgende gebiedstypen:

1. veilig wonen en landelijk gebied;
2. ruimte voor industrie;
3. wonen én werken;

#### *Veilig wonen*

Voor woonwijken wordt een hoog ambitieniveau voorgesteld. Veilig wonen is hier een belangrijk uitgangspunt. Risico's moeten worden voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. Afwijken van de richtwaarde en een toename van het groepsrisico boven de oriënterende waarde passen niet bij deze ambitie. Dit geldt echter alleen voor nieuwe situaties. Voor bestaande situaties bestaat geen noodzaak tot ingrijpen. Naar huidige inzichten komen momenteel in de gemeente Oude IJsselstreek geen situaties met onaanvaardbare knelpunten op het gebied van externe veiligheid voor. De beleidsvisie is erop gericht om dergelijke knelpuntsituaties op structurele wijze te voorkomen. Het is niet de bedoeling om door vaststelling van dit beleid nieuwe saneringssituaties te laten ontstaan.

De beleidskeuzes laten zich als volgt samenvatten:

	<i>Overschrijding grenswaarde plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten</i>	<i>Overschrijding richtwaarde plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare objecten</i>	<i>Overschrijding oriënterende waarde groepsrisico</i>	<i>Toename groepsrisico</i>
<b>Wonen en Landelijk gebied</b>	Niet acceptabel	Niet acceptabel (m.u.v. bestaande situaties)	Niet acceptabel (m.u.v. bestaande situaties)	Acceptabel onder voorwaarden
<b>Ruimte voor industrie</b>	Niet acceptabel	Acceptabel onder voorwaarden	Acceptabel onder voorwaarden	Acceptabel onder voorwaarden
<b>Ruimte wonen én werken</b>	Niet acceptabel	Acceptabel onder voorwaarden	Niet acceptabel (m.u.v. bestaande situaties)	Acceptabel onder voorwaarden

#### *Doorwerking beleidsvisie*

De beleidsvisie externe veiligheid werkt in juridisch opzicht hoofdzakelijk door in de gemeentelijke besluitvorming op het gebied van milieuvergunningen en bestemmingsplannen. Het is momenteel nog zo dat voor elk afzonderlijk besluit een standpunt moet worden ingenomen voor het aspect externe veiligheid. Na vaststelling van de beleidsvisie is het voortaan direct duidelijk hoe de gemeente Oude IJsselstreek tegen dit onderwerp aankijkt. De beleidsvisie sluit voor het transport van gevaarlijke stoffen (over de weg of via buisleidingen) aan bij bestaande circulaires.

Met de beleidsvisie externe veiligheid is geprobeerd een goede balans te vinden tussen verschillende belangen. Een veilige woonomgeving is belangrijk. Het voert echter te ver om daarin zover door te slaan dat binnen de hele gemeente het werken met gevaarlijke stoffen niet meer mogelijk is. De voorgestelde gebiedsgerichte benadering doet recht aan het uitgangspunt dat kwetsbare functies bescherming

genieten, terwijl bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen op de daarvoor bestemde bedrijventerreinen.

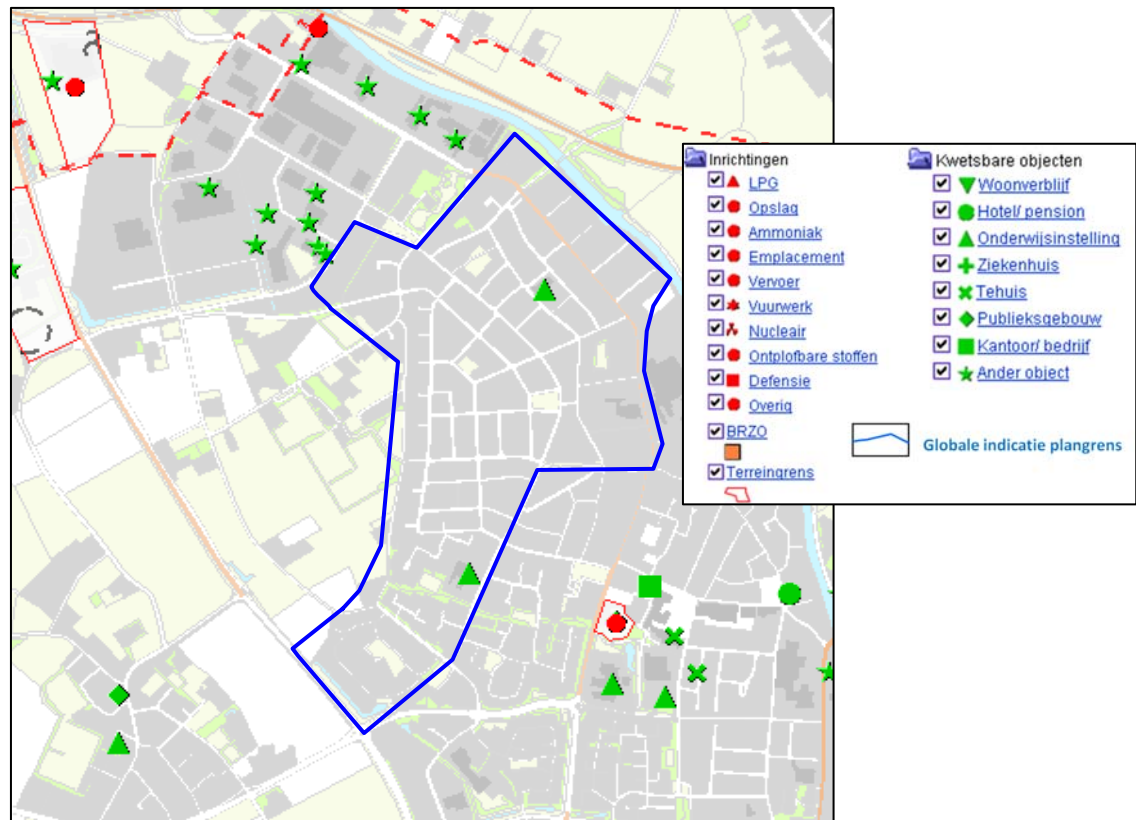
### **Situatie plangebied**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

### Stationaire bronnen in het plangebied

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijventerrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicoatlas Gelderland opgenomen. Op dit kaartbeeld zijn verscheidende objectaanduidingen opgenomen. De groene aanduidingen betreffen zogenaamde kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een kantoor, ziekenhuis, onderwijsinstelling, etc.) en de rode objecten zijn inrichtingen (opslag, lpg, etc.). De rode stippellijn betreft een buisleiding (gas).



Uitsnede provinciale risicokaart

bron: risicokaart.nl



In de nabijheid van het plangebied zijn geen stationaire bronnen gelegen die in het kader van de externe veiligheid een belemmering vormen.

### Mobiele bronnen

#### *Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen*

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat, ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen', is rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunt geïnventariseerd. Echter is het nog geen vastgesteld beleid, dus harde uitspraken hierover kunnen dan ook nog niet worden gedaan. De verwachting is dat in 2009 het basisnet wordt vastgesteld.

#### *Wegverkeer*

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. In de risicoatlas (2005) is, nabij het plangebied geen knelpunt geïnventariseerd.

Ten noorden van het plangebied van de kern Uift is de N317 gelegen en ten zuiden van het plangebied is de N817 gelegen. Over deze provinciale wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden ter plaatse van de plangebied niet overschreden. Voor voorliggende bestemmingsplan vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

#### *Railverkeer en vaarwater*

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn of vaarwater aanwezig die in het kader van externe veiligheid een belemmering vormt voor de haalbaarheid van het plan. Dit aspect is dan ook niet nader beoordeeld.

#### *Buisleidingen*

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het transportruitedeel N-566-01-KR-035, maar die heeft geen relevante toetsingsafstand. Deze buisleiding heeft namelijk geen plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  en vormt hierdoor geen belemmering voor voorliggend plan.

### Conclusie

Voorliggend plan maakt geen nieuwe bouwtitels nabij genoemde stationaire en mobiele bronnen mogelijk. Daarnaast worden ook geen nieuwe bronnen toegevoegd. De bestaande bronnen hebben geen juridische consequenties voor de voorliggende planregeling. Dit betekent dat er sprake is van een stand-still situatie voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit betekent niet dat er geen transport van gevaarlijke stoffen in de Vogelbuurt of in de nabije omgeving plaatsvindt, maar de huidige situatie heeft geen invloed op een overschrijding van het plaatsgebonden

risico en het groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet. De uitvoering van het bestemmingsplan ondervindt geen belemmering van het aspect externe veiligheid.

### **5.1.3 Milieuzonering en geur**

#### **5.1.3.1 Milieuzonering**

##### Inleiding

Een doel van de ruimtelijke ordening en het milieubeleid is het handhaven en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. In een bestemmingsplan wordt daarom onder andere ingezet op de milieuzonering van bedrijfsfuncties. Dit betreft het verantwoord vastleggen van de milieuhygiënische situatie in het plangebied. Het gaat erom dat voldoende ruimtelijke scheiding is tussen enerzijds milieubelastende inrichtingen en bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies als wonen.

##### VNG-publicatie

Bij de milieuzonering wordt gebruikt gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>6</sup>. Een kwalificatie van de bedrijfsfuncties in het plangebied vindt plaats op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in voornoemde VNG-uitgave. Per milieuaspect (geur, stof, geluid, gevaar, lucht-, water- en bodemverontreiniging, verkeersaantrekkende werking en visuele hinder) is in deze brochure voor inrichtingen een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige bebouwing in beginsel in acht moet worden genomen. Zonering op basis van de VNG-methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot gevoelige functies. Bepalend is de afstand van het meest hinderlijke milieuaspect, hetgeen resulteert in de zogenaamde grootste afstand. De grootste afstand is de afstand, die tenminste in acht dient te worden genomen ten opzichte van een rustige woonwijk. Binnen de grootste afstanden dient te worden afgewogen in hoeverre de functies passend zijn ten opzichte van elkaar. Uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is dan op basis van de VNG-lijst is aangegeven, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang

##### Functiemenging

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De indicatieve richtafstanden kunnen op basis van een gebiedskwalificatie, waarbij sprake is van een functiemenging, worden gereduceerd. Dit betreft het zogenaamde gemengde gebied.

---

<sup>6</sup> VNG, Bedrijven en Milieuzonering, maart 2009

### ***Beheergerichte gebied***

Onderhavig plangebied wordt beschouwd als een gemengd gebied. In onderhavig bestemmingsplan worden bedrijven tot maximaal categorie B toegestaan. De Staat van de bedrijfsactiviteiten is toegevoegd als bijlage van de regels.

Deze activiteiten als genoemd in categorie B kunnen in gemengd gebied worden uitgeoefend, maar hebben een zodanige milieubelasting voor hun omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Gesteld kan worden dat daar binnen onderhavig plan zonder meer sprake van is. Er hoeven om die reden geen hinderlijke en conflictueuze situaties te worden verwacht.

### ***Ontwikkelingsgerichte gebieden***

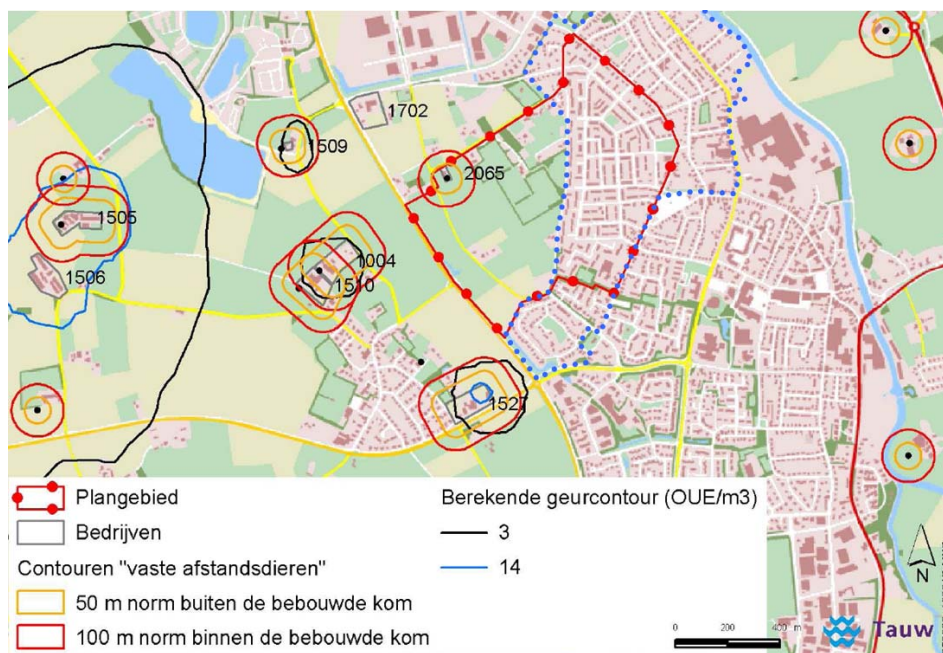
De ontwikkelingslocaties voorzien in de realisatie van woningen. Deze functies zijn niet hindergevend en dus goed te combineren met de huidige woonfuncties in de nabijheid van het herstructureringsgebieden en ontwikkelingslocaties.

In de nabijheid van de ontwikkelingsgerichte gebieden zijn hiernaast geen functies gelegen die mogelijk voor hinder zorgen op de omgeving. Ook het aspect geur geeft geen belemmeringen (zie paragraaf 5.1.3.2.). Er hoeft dus niet te worden verwacht dat er belemmeringen tegen ontwikkeling van deze locaties zijn als gevolg van het aspect bedrijven en milieuzonering.

#### **5.1.3.2 Geur**

In het kader van de ontwikkeling van Biezenakker en herstructurering van de Vogelbuurt is een geuronderzoek uitgevoerd. In het geuronderzoek is de geurbelasting in het gebied in kaart gebracht. In het kader van de Wgv dient namelijk aangetoond te worden of de voorgenomen ontwikkelingen in de nabijheid van de veehouderijen inpasbaar zijn vanuit het oogpunt van geur. De Wgv geeft aan dat in een gebied binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied een geurnorm geldt van 3 OUE/m<sup>3</sup> voor geurgevoelige objecten.

In onderhavig onderzoek is gekeken of de cumulatieve vergunde geurbelasting ten gevolge van de nabijgelegen veehouderijen ter plaatse van de beoogde locatie van Biezenakker en de Vogelbuurt hoger of lager is dan deze norm.



*Figuur geurcontouren en vaste afstanden met in blauw globale aanduiding onderhavig plangebied Biezenakker-Vogelbuurt*

Zoals uit bovenstaande kaart blijkt worden er in de Vogelbuurt, noch in de rest van onderhavig plangebied, belemmeringen geconstateerd. Er zijn dat wat betreft geur geen belemmeringen.

#### **5.1.4 Geluid**

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige bebouwing.

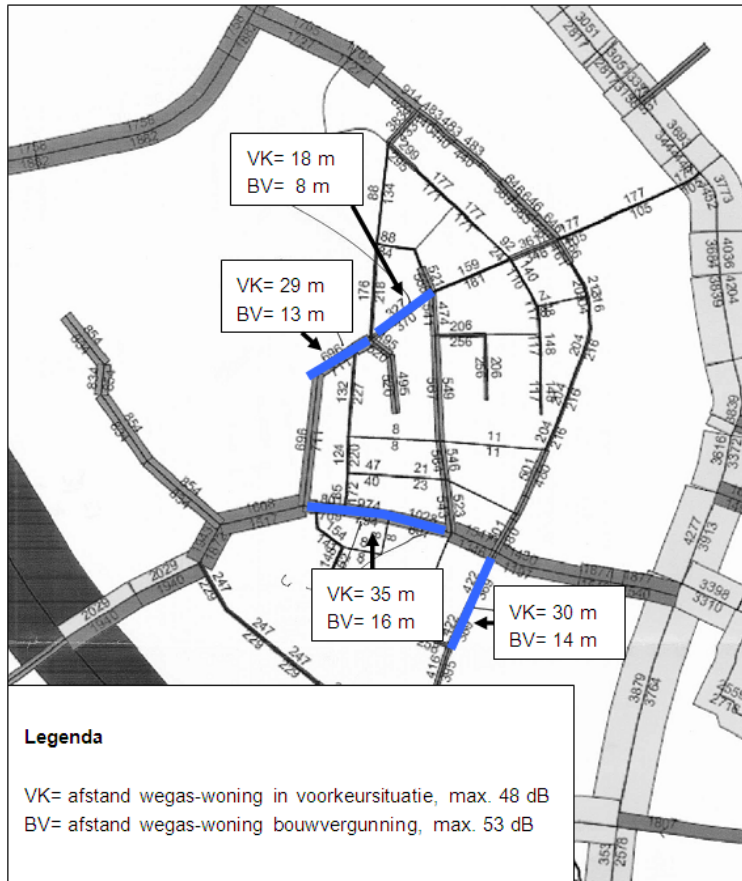
##### **Beheergerichte gebied**

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe geluidsgevoelige functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het Bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, moet bij de bouwaanvraag worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare binnenwaarde (bijvoorbeeld 33 dB bij woningen). Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het beheergerichte deel het bestemmingsplan niet.

##### **Ontwikkelingsgerichte gebieden**

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Voor de gebieden waar ontwikkelingen zijn voorzien, heeft de gemeente Oude IJsselstreek op basis

van de verwachte verkeersintensiteiten een advies geformuleerd. De voorkeurswaarde (afstand vanaf wegas tot woning in voorkeursituatie met waarde 48 dB) is onderzocht en de waarde die gehanteerd wordt bij de verlening van een bouwvergunning (akoestische grenswaarde is 53 dB). De afstanden worden in acht genomen. Op de navolgende afbeelding is een kaartbeeld opgenomen waarin de te handhaven afstanden zijn opgenomen.



Overzicht afstand van de woning tot de wegas in relatie tot de voorkeurswaarde (VK) en de grenswaarde (BV)

**Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid voor de voorgenomen ontwikkelingen.

**5.1.5 Luchtkwaliteit**

**Wet luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit<sup>7</sup> is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. De wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden,

<sup>7</sup> Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2

tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking. De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;
- landbouwrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Tijdens de interim-periode (tot de derogatie door de EU mogelijk is) wordt een grens van 1% gehanteerd (een maximale toename van  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

In bijlage 2 van de Wet Milieubeheer zijn luchtkwaliteitsnormen opgenomen. Onder meer bij het vaststellen van een bestemmingsplan dienen deze normen in acht genomen te worden. Enerzijds mag een bestemmingsplanbesluit niet leiden tot een (verdere) overschrijding van de grenswaarden in betekenende mate. Anderzijds dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens deze luchtkwaliteitseisen in acht te worden genomen. Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### **Beheergerichte gebied**

Het gaat hier om een consoliderend deel van het plangebied, waar de regeling is gericht op behoud en beheer van de huidige situatie.

- Het plan maakt geen uitbreiding of nieuwe 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg mogelijk.
- Het plan leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plan leidt derhalve niet in betekenende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Op grond van de Wet Luchtkwaliteit hoeft niet onderzocht te worden of er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding.
- De blootstelling aan luchtverontreiniging in de buitenlucht verandert niet. Er worden niet meer mensen blootgesteld en de luchtverontreiniging neemt niet toe.

In het kader van het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast leidt het beheergerichte

deel van het plangebied niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

### ***Ontwikkelingsgerichte gebieden***

#### *Onderzoek luchtkwaliteit*

Door Tauw bv is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd<sup>8</sup>. In de navolgende paragraaf zijn de resultaten uit dit onderzoek weergegeven. Het extra verkeer ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling van de totale wijk Vogelbuurt / Biezenakker leidt tot een maximale lokale bijdrage van 0,1 µg/m<sup>3</sup> aan de jaargemiddelde concentratie fijn stof en tot een maximale lokale bijdrage van 0,5 µg/m<sup>3</sup> aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>. De grens is echter 0,4 µg/m<sup>3</sup> voor beide stoffen. Dit betekent dat de ontwikkeling als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd en er vervolgonderzoek nodig is. Omdat echter het aantal woningen van 230 ruim onder de NIBM-grens van 500 ligt mag dit onderzoek volgens de Regeling NIBM als 'niet in betekenende mate' beschouwd worden. De gemeente Oude IJsselstreek heeft evenwel zelf al aangegeven dat zij in een vervolgonderzoek een luchtkwaliteitonderzoek wil laten uitvoeren, waarbij gebruik gemaakt wordt van tellingen, zodat toetsing aan de normen uit de Wet Luchtkwaliteit plaats kan vinden.

#### *Vervolgonderzoek luchtkwaliteit*

Inzake luchtkwaliteit is een nader onderzoek verricht<sup>9</sup>. Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat zowel in de huidige situatie als de autonome situatie én de situatie na ontwikkeling van het plan waarbij de bijdrage als worstcase is meegenomen geen overschrijdingen van de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit berekend zijn. Dit betekent dat dit plan op het gebied van luchtkwaliteit inpasbaar is.

### ***Conclusie***

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid voor de voorgenomen ontwikkelingen.

## **5.2 Cultuurhistorie en archeologie**

### **5.2.1 Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied bevindt zich één bijzonder cultuurhistorisch waardevol element, namelijk de H. Antonius van Paduakerk met pastorie en begraafplaats aan de Dr. Ariënstraat 1-3. Dit betreft een Rijksmonument is bestemd als maatschappelijke functies. Gesteld kan worden dat de kerk, pastorie en begraafplaats in onderhavig bestemmingsplan een passende bestemming hebben gekregen, gericht op beheer en behoud van de bestaande situatie. Het nader vastleggen van de monumentale status van dit complex in onderhavig bestemmingsplan is niet nodig, aan-

---

<sup>8</sup> Onderzoek lucht ontwikkeling Vogelbuurt Biezenakker in Uift, datum 16 juni 2009, kenmerk: N002-4658028MTU-evp-V01-NL, Tauw bv

<sup>9</sup> Aanvullend luchtkwaliteitonderzoek Vogelbuurt-Biezenakker in Uift, datum: 16 november 2009, kenmerk N003-4658028MTU-evp-V02-NL, Tauw bv

gezien dit al middels het spoor van de monumentenwetgeving in voldoende mate is beschermd.

Daarnaast zijn op de volgende percelen gemeentelijke monumenten aanwezig:

- 1 Ir Sassenstraat 38: een voormalige boerderij
- 2 Dr. Ariënstraat 11: de voormalige schoolmeesterwoning
- 3 Hofstraat 21: een woonhuis

De navolgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Weergave ligging rijksmonument in het plangebied



Foto van bestaande Antoniuskerk

## 5.2.2 Archeologie

### Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

In artikel 5 van het Verdrag van Valletta (Malta) wordt gewezen op de noodzaak van een vroegtijdige interactie tussen plannenmakers en archeologen bij het voorbereiden en ontwikkelen van plannen. Alleen zo kan het gemeentelijk bodemarchief op een juiste wijze bij de belangenafweging worden meegenomen. Provinciale archeologische verwachtingskaart dient als onderlegger voor deze interactie.

### Beheergerichte gebied

Voor het beheergerichte deel van het bestemmingsplan wordt aangesloten bij het landelijke beleid. Dit beleid is gericht op het behoud van cultuurhistorische (archeologische, bouwkundige, stedenbouwkundige en historisch geografische) waarden door ze in ruimtelijke ontwikkelingen te respecteren en zo mogelijk nog beter tot hun recht te laten komen. Op het gebied van de cultuurhistorische waarden wordt via de bestemmingssystematiek rekening gehouden met deze waarden. Waar bijvoorbeeld een fraai oud lint aanwezig is, wordt daar rekening mee gehouden bij



het toekennen van bouwmogelijkheden. Waar gemeentelijke- of rijksmonumenten aanwezig zijn wordt dit als zodanig op de verbeelding aangeduid. Via de Monumentenwet worden deze objecten verder beschermd.

### ***Ontwikkelingsgerichte gebieden***

In het kader van de planontwikkeling in de Vogelbuurt is in 2009 door ARC bv een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd<sup>10</sup>.

#### Conclusie

De onderzoekslocatie betreft de bestaande Vogelbuurt van Uift en ligt op een terrasvlakte en terrasrug binnen het Oude IJsseldal. Binnen de intacte delen worden vooral vorstvaaggronden verwacht. De terrasrestrug en terrasvlakte hebben een hoge trefkans op archeologische resten vanaf het Mesolithicum. Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat er bij de aanleg van de Vogelbuurt delen van de bodem zijn verstoord tot onder het mogelijke vondstvlak. Er zijn echter ook nog grote delen intact. Uit deze intacte delen blijkt dat het onderzoeksgebied voor het grootste deel ligt op een terrasrestrug die deels is bedekt met dekzand. Daarnaast loopt er een restgeul door de wijk. In deze ondergrond zijn naast de verwachte vorstvaaggronden ook holtpodzolgronden aangetroffen. Voor de delen van het plangebied met een intacte bodem blijft de hoge trefkans gelden. Er zijn in twee boringen archeologische resten aangetroffen. Deze dateren uit de Nieuwe Tijd. Er wordt dan ook geconcludeerd dat er binnen de intacte delen archeologische waarden in het onderzoeksgebied aanwezig kunnen zijn.

#### Aanbeveling

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek wordt de aanbeveling gedaan dat vervolgonderzoek binnen het onderzoeksgebied noodzakelijk is om te bepalen of er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek uit te voeren als een archeologische begeleiding van de sloop van de ondergrondse delen van de te slopen bebouwing. Mochten de resultaten van de begeleiding hier aanleiding toe geven dan dient in de onbebouwde delen die bij de herontwikkeling van de wijk verstoord gaan worden vervolgonderzoek te worden uitgevoerd, nu in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Zowel voor de archeologische begeleiding als het eventuele proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen noodzakelijk, dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Oude IJsselstreek. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen of dit vervolgonderzoek daadwerkelijk dient plaats te vinden. Ook bepalen zij de aard en omvang van het vervolgonderzoek.

#### ***Conclusie***

De aspecten cultuurhistorie en archeologisch vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

---

<sup>10</sup> ARC bv (30 juli 2009), Archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek in de Vogelbuurt te Uift, projectnummer: 2009-146

## 5.3 Flora en fauna

### *Inleiding*

Bij ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden ter plaatse en in de omgeving. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden. In de navolgende paragrafen wordt voor het beheergerichte gebied en de ontwikkelingsgerichte gebieden nader ingegaan op de gebieds- en soortenbescherming.

### ***Beheergerichte gebied***

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

#### *Soortenbescherming*

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in het consoliderende deel van voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### ***Ontwikkelingsgerichte gebieden***

#### Quick scan flora en fauna

#### *Inleiding*

Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek een quickscan flora en fauna uitgevoerd<sup>11</sup> voor het plangebied Vogelbuurt en Biezenakker te Uift in de gemeente Oude IJsselstreek.

#### *Gebiedsbescherming*

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

#### *Soortenbescherming*

Binnen de Vogelbuurt zijn verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen te verwachten. Ook komen de huismus en gierzwaluw voor. De nesten van deze soort zijn vooralsnog niet jaarrond beschermd, maar de verwachting is dat dit in de toekomst wel zo is. Ook zijn verblijfplaatsen van steenmarter op voorhand niet uit te sluiten. Voor de overige soortgroepen zijn, door het ontbreken van geschikt habitat en/of verblijfindicaties, of door een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit geldt niet voor steenuil. Hiervoor gelden maatregelen die middels een ontheffing vastgesteld dienen te worden. Voor de minder streng beschermde soorten geldt dat aan de algemene zorgplicht moet worden voldaan. Gelet op de schaal van de ingreep is het aan te bevelen een op de ecologie aangepast werkplan op te stellen. Dit kan de werkzaamheden bespoedigen en ten gunste komen van de aanwezige soorten.

#### *Aanbevelingen*

Aangezien niet op voorhand kan worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie, moet nader onderzoek uitgevoerd worden.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor de verstoring van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil en steenmarter.

#### *Conclusie*

Ten aanzien van het leefgebied van de steenuil zijn er mogelijk aanpassingen in het inrichtingsplan mogelijk die schade kunnen beperken. Om de plannen volledig te kunnen toetsen is een aanvullend onderzoek noodzakelijk (vleermuizen, steenmarter).

#### Nader onderzoek flora en fauna

##### *Inleiding*

Econsultancy heeft in navolging op de quickscan flora en fauna een aanvullend ecologisch veldonderzoek uitgevoerd<sup>12</sup> ter plaatse van het plangebied Vogelbuurt.

---

<sup>11</sup> Econsultancy bv (15 april 2009) Quickscan flora en fauna, plangebied Vogelbuurt en Biezenakker, projectnummer: 09035305

<sup>12</sup> Econsultancy bv (10 november 2009 conceptrapportage), Aanvullend ecologisch onderzoek,

### Onderzoeksresultaten

Op diverse plaatsen is de bebouwing in gebruik als nestlocatie door gierzwaluwen, huismussen (althoewel in mindere mate) en als kraamverblijfplaats door vleermuizen. Ook komt binnen het gebied de steenmarter voor.

### Aanbevelingen

Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van nestlocaties van gierzwaluw en huismus, en verblijfplaatsen van vleermuizen behouden moeten blijven. Hierbij valt te denken aan het gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden, het aanbieden van voldoende geschikte alternatieve nestlocaties en verblijfsmogelijkheden (bijvoorbeeld kasten en speciale dakpannen) binnen en buiten de onderzoekslocatie en het weer geschikt maken van de nieuwe en gerenoveerde bebouwing. Daarnaast dienen de maatregelen in de voor de betreffende soort minst ongunstige periode worden uitgevoerd. Ten aanzien van foerageergebieden en vliegroutes dienen de huidige relatief donkere groene zones niet meer worden verlicht dan in de huidige situatie het geval is. Indien niet mogelijk is om door het treffen van maatregelen de functionaliteit van een of meerdere eventueel aanwezige verblijfplaats(en) van steenmarter te garanderen, kan voor het verstoren van een dergelijke verblijfplaats ontheffing worden aangevraagd.

### Conclusie

Er dient een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd worden voor de verstoring van de vaste rust- en verblijfplaats van steenmarter, in het geval dat het treffen van maatregelen die de functionaliteit garanderen niet mogelijk is. De overige conclusies staan opgenomen in onderstaande tabel:

Soortgroep		Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd
	jaarrond beschermd	ja	nee	ja	heeft betrekking op gierzwaluw en huismus
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	nee	ja	heeft betrekking op gewone dwergvleermuis en laatvlieger
	foerageergebied	mogelijk	nee	mogelijk	behoud van huidige donkere (groene) zones
	vliegroutes	mogelijk	nee	mogelijk	behoud van huidige donkere (groene) zones
Grondgebonden zoogdieren		mogelijk	ja	mogelijk	heeft betrekking op steenmarter

Tabel 1. Overzicht te verwachten verstoring en te nemen vervolgstappen<sup>13</sup>

### Activiteitenplan

Ten behoeve van onderhavig plan is een activiteitenplan opgesteld<sup>14</sup>. Aanleiding voor dit activiteitenplan is dat uit het aanvullende ecologische veldonderzoek is ge-

---

plangebied Vogelbuurt, projectnummer: 09045436

<sup>13</sup> \* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrictlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan dienen vooraf door Dienst Regelingen te worden goedgekeurd middels een ontheffingsaanvraag.

bleken dat een deel van de te slopen en/of te renoveren bebouwing een jaarronde verblijfsfunctie heeft voor gewone dwergvleermuis en mogelijk laatvlieger. Daarnaast is een deel van de bebouwing in gebruik als nestlocatie door gierzwaluw en huismus. Door de sloop en renovatie van de bebouwing gaat de functie die de bebouwing voor gewone dwerg-vleermuis, laatvlieger, gierzwaluw en huismus heeft deels verloren. Een dergelijke verstoring betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Sinds 25 augustus 2009 zijn ontheffingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen, gierzwaluw en huismus in de praktijk niet meer mogelijk. Om die reden moet door middel van mitigerende maatregelen de functionaliteit behouden blijven, zodat de noodzaak tot ontheffing vervalt.

In het activiteitenplan wordt omschreven welke maatregelen bij de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gierzwaluw en huismus zullen worden getroffen om behoud van de functionaliteit die de te slopen en te renoveren bebouwing voor de soort heeft te garanderen.

### **Conclusie**

Concluderend kan worden gesteld dat door middel van een quick scan en vervolgonderzoek een goed beeld is gekregen van de ecologische waarden in de ontwikkelingsgerichte delen van het plangebied. Geconstateerd is dat diverse diersoorten mogelijk worden verstoord en dat hiervoor ontheffing van de Flora en Faunawet benodigd is. Aangezien een ontheffing in de praktijk niet langer mogelijk is, is een activiteitenplan opgesteld waarin staat omschreven welke mitigerende maatregelen kunnen worden genomen om negatieve effecten op de betreffende diersoorten te voorkomen. Hiermee vervalt de noodzaak tot ontheffing. Het activiteitenplan zal aan Dienst Regeling van het Ministerie van LNV (inmiddels onderdeel van het nieuwe ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I)) worden aangeboden ter goedkeuring.

## **5.4 Verkeer en parkeren**

### **Beheergerichte gebied**

De bestaande infrastructuur is in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Er bevinden zich geen doorgaande wegen in het plangebied. Aan alle straten en wegen in het plangebied, zowel het historische lint als de woonstraten, woonerven, binnenpleinen met garageboxen en de belangrijkste paden is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend.

### **Ontwikkelingsgerichte gebieden**

Er wordt voldaan aan de parkeernormen bij de nieuwe ontwikkelingen. Hiernaast wordt de openbare ruimte in de Vogelbuurt geheel onder de handen genomen (dit levert ook extra parkeergelegenheid op). Aanleiding voor de in dit bestemmingsplan besproken herstructurering van de Vogelbuurt ligt in het feit dat de huidige Vogelbuurt niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. De openbare ruimte is aan herstructurering toe. Tevens is er sprake van een steeds verder toegenomen parkeerproblematiek. De herstructurering van de Vogelbuurt, die door onderhavig

---

<sup>14</sup> Activiteitenplan , Plangebied Vogelbuurt, te Ulft, Gemeente Oude IJsselstreek, kenmerk 10025260, conceptrapportage, 26 november 2010, Econsultancy bv

bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt (deels door directe bouwtitels en deels door het aanwijzen van wijzigingsgebieden) kan deze problemen oplossen. Enerzijds kan op een duurzame wijze invulling gegeven worden aan het aspect parkeren. De huidige parkeerproblematiek kan hiermee worden opgelost. Hiernaast kan, door de realisatie van een betere wijkontsluitingsstructuur, in samenhang met de nieuwe woonwijk Biezenakker, een betere ontsluiting worden gerealiseerd.

## **5.5 Retrospectieve toets**

De toets behelst een inventarisatie van in het veld geconstateerde illegale situaties. Deze situaties zijn getoetst aan het beleidskader waar het beheergerichte deel van voorliggend bestemmingsplan op is gebaseerd. Hieruit blijkt op een inzichtelijke en transparante wijze of de bestemmingsplanovertreding al of niet kan worden gelegaliseerd. Op de inventarisatiekaart en in de inventarisatietabel is verder te zien op welke punten dit bestemmingsplan een andere bestemming(regeling) kent dan het voorgaande bestemmingsplan. De inventarisatiekaart heeft ten grondslag gelegen aan dit bestemmingsplan en is als bijlage 2 toegevoegd aan dit plan.

## 6 Water

### 6.1 Beleid

#### 6.1.1 *Rijksbeleid*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

#### 6.1.2 *Provinciaal beleid*

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het Streekplan Gelderland 2005 is het plangebied niet aangeduid als waterwin gebied en evenmin als grondwaterbeschermingsgebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een gebied dat is aangewezen voor regionale waterberging of als zoekgebied voor regionale waterberging. Ten slotte is het plangebied op de betreffende streekverbeelding niet aangegeven als een gebied met kans op waterhuishoudingsproblemen.

#### 6.1.3 *Regionaal beleid*

##### *Waterschap Rijn en IJssel*

Waterschap Rijn en IJssel werkt aan het realiseren en in stand houden van een duurzaam en aantrekkelijk watersysteem en het beschermen van het beheersgebied tegen wateroverlast en overstromingen. Het waterschap stelt de volgende doelen:

- de watersystemen zijn in balans en ze kunnen tegen een stootje. Dit betekent dat perioden met grote neerslaghoeveelheden of periode van extreme droogte geen grote, maatschappelijke, ecologische of financiële gevolgen hebben;

- het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden daar waar het valt. In extreme omstandigheden wordt overtollig water zoveel mogelijk in het eigen systeem opgevangen;
- het grondgebruik is afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van de grond, het watersysteem en het waterbeheer;
- water, landbouw en natuur zorgen gezamenlijk voor een aantrekkelijk landschap waar het ook aangenaam recreëren is, zowel in het landelijk gebied als in de bebouwde gebieden;
- het water is zo schoon dat het optimale leef- en voortplantingsmogelijkheden biedt aan planten en dieren;
- de zwemwateren zijn schoon en helder zodat recreanten zonder risico een frisse duik kunnen nemen.

#### **6.1.4 Gemeentelijk beleid**

##### ***Gemeentelijk Rioleringsplan***

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering maar wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied middels retentievoorzieningen en/of infiltratie. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigd, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement.

##### ***Waterstructuurplan Vogelbuurt en Biezenakker II Uift***

De gemeente Oude IJsselstreek en Wonion zijn voornemens de Vogelbuurt te herstructureren. Hiervoor is door Grontmij Nederland BV een waterstructuurplan opgesteld<sup>15</sup>. In dit structuurplan is opgenomen op welke wijze omgegaan moet worden met het aspect water in het plangebied. Bij de herstructurering van de Vogelbuurt is het streven al het verharde oppervlak af te koppelen. Voor het afgekoppelde hemelwater moeten bergings- en/of infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. De Vogelbuurt heeft een oppervlak van ongeveer 24 ha. Waterhuishoudkundige doelen en maatstaven zijn vastgelegd in de watertoets, welke onderdeel uitmaakt van het waterstructuurplan. In de navolgende paragraaf is de watertoets opgenomen. Het waterstructuurplan is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend plan.

## **6.2 Situatie plangebied**

In dit bestemmingsplan is de bestemming Water opgenomen, daarnaast is aan veel bestemmingen onder de bestemmingsomschrijving ook water toegekend. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. Zo is binnen dit bestemmingsplan het implementeren en uit-

<sup>15</sup> Waterstructuurplan Vogelbuurt en Biezenakker II Uift, Advies waterstructuur (her)ontwikkeling Vogelbuurt en Biezenakker II, projectnummer: 271491, Grontmij Nederland BV, 7 juli 2009, concept



voeren van het waterbeleid binnen andere bestemmingen mogelijk gemaakt. Naast het bestemmingsplan is via bijvoorbeeld het rioleringsbeleid invulling gegeven aan het waterbeleid van hogere overheden en de gemeente. Het plangebied grenst op basis van de streekplankaart en de provinciale wateratlas niet aan een drinkwaterbeschermingszone.

#### ***Beheergerichte gebied***

Gelet op het conserverende karakter van een deel van het plan zijn leidingzones in het plangebied niet relevant. De aanwezige leidingen hebben hoofdzakelijk een distributiefunctie en zijn van een dusdanige omvang dat hiervoor geen specifieke regelgeving geldt.

#### ***Ontwikkelingsgerichte gebieden***

Voor de ontwikkelingsgerichte onderdelen van onderhavig plan is een watertoetsdocument opgesteld en is overleg met het waterschap gevoerd. Ook is inmiddels de formele goedkeuring in het kader van de watertoets verkregen van het waterschap. Hierop wordt ingegaan in onderstaande paragraaf.

### **6.3 Watertoets**

#### ***Waterparagraaf***

##### Inleiding

Ten behoeve van zowel de beheergerichte als de ontwikkelingsgerichte onderdelen van onderhavig plan is een watertoetsdocument opgesteld<sup>16</sup>. Hierin is een waterparagraaf opgenomen. Deze waterparagraaf is hieronder integraal overgenomen.

##### Algemeen

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheersplan 2010-2015" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. Navolgend komen de waterthema's aan bod die van toepassing zijn. Hierbij gaan wij met name in op het gebied de Vogelbuurt. Dit gebied

---

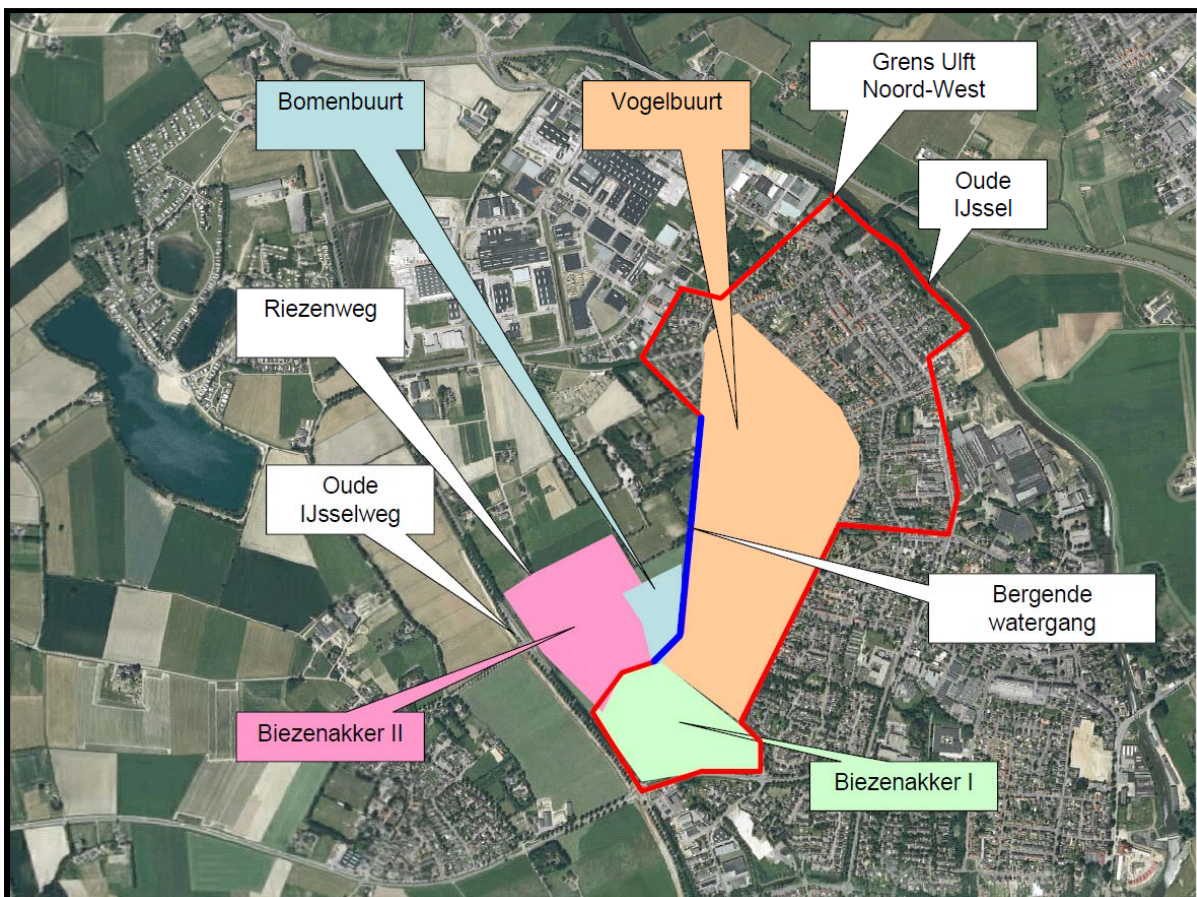
<sup>16</sup> Watertoetsdocument Ulf Noord-West, Eindconcept, Grontmij Nederland B.V., kenmerk 271491, 10 september 2010

wordt herontwikkeld waardoor hier verandering van het watersysteem plaatsvindt. Het overig gebied van Ulf Noord-West zal niet worden aangepast. De waterhuishoudkundige doelen en aspecten gelden wel voor toekomstige ontwikkelingen. Op basis van de waterhuishoudkundige doelen en maatstaven wordt (globaal) invulling gegeven hoe er vanuit het beleid wordt omgegaan met de waterhuishouding in het plangebied.

#### Wateroverlast

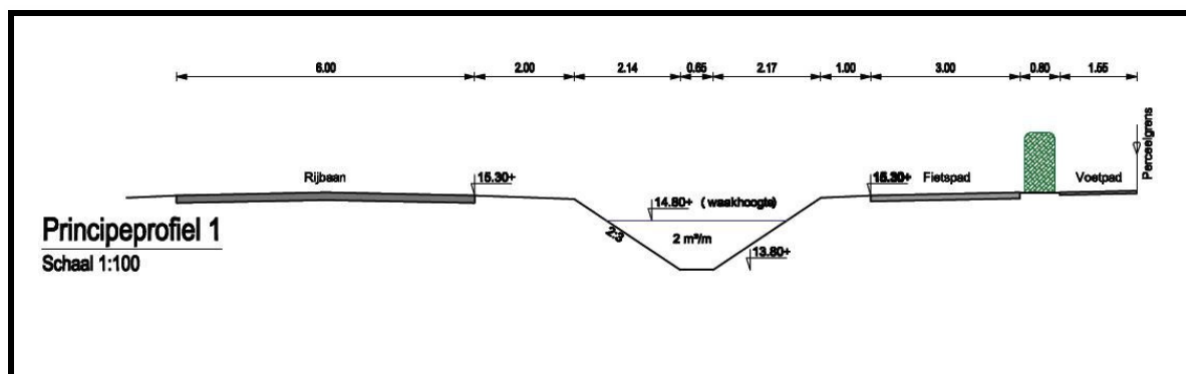
Het streven van de gemeente is dat al het verhard oppervlak in de Vogelbuurt wordt afgekoppeld. Het regenwater wordt middels een IT-stelsel geborgen en geïnfiltrerd in het plangebied. Dit is niet toereikend om al het af te koppelen oppervlak te bergen.

Om berging te creëren zal er een watergang worden gerealiseerd langs de wijk (zie figuur 1). Uitgegaan is van een lengte van circa 500 meter. Er is slechts beperkt ruimte in de breedte (6 m). De watergang zal in natte perioden watervoerend zijn. Ten opzichte tot de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) die op NAP +13,8 m is gelegen, betekent dit een waterpeil van 1 m. In onderstaande figuur 2 is het ontwerpprofiel van de watergang weergegeven (SACON, 24 nov. 2009). De bodem van de watergang ligt op NAP +12,80 m en is 1 m breed. Het wegpeil ligt op NAP +15,30 m.



Figuur 1: Ligging bergende watergang Vogelbuurt

De berging wordt berekend volgens een 'worst-case' scenario vanaf het GHG-niveau. Voor de watergang betekent dit dat vanaf NAP +13,8 m en bij een waking van 50 cm ten opzichte van wegpeil, een berging van 3m<sup>3</sup>/m. Over 500 m lengte betekent dit een (statische) berging van 1.500 m<sup>3</sup>. Dit blijkt ook niet toereikend om de bergingsopgave van de Vogelbuurt te compenseren. Het resterende bergingstekort (circa 8.150 m<sup>3</sup>) zal gecompenseerd moeten worden in Biezenakker II. Door middel van een overstortvoorziening zal de watergang daarom aansluiten op de bergingsvoorzieningen in de Biezenakker II. Deze overstort zal bij de detailuitwerking van de waterhuishouding worden gedimensioneerd.



Figuur 2: Principeoplossing Bergende watergang (SACON, 16 juni 2010 (breedtes in m))

#### Grondwateroverlast

Het plangebied betreft een bestaand bebouwd gebied. In dit gebied zijn weinig of geen problemen met grondwateroverlast bekend. Hierdoor wordt er vanuit gegaan dat grondwater geen probleem is.

Met de nieuwe inrichting zal infiltratie van hemelwater plaatsvinden in de bodem. Door de aanwezigheid van storende kleilagen in de bodem kan er wel een groter risico zijn voor hoge grondwaterstanden. Deze kunnen leiden tot overlast. Bij de herinrichting en de aanleg van een IT-riool verdient het aanbeveling onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor het verwijderen/doorsteken van deze storende kleilagen.

#### Oppervlaktewater(kwaliteit) en veiligheid

Vanwege het ruimtebeslag heeft de bergende watergang een beperkt profiel. Bij de uitwerking van de definitieve inrichting van de Vogelbuurt en de directe omgeving van de watergang zal rekening gehouden moeten worden met het aspect veiligheid.

De watergang zal slechts watervoerend zijn in natte perioden. Daardoor zal de watergang periodiek droogvallen. Goed beheer en onderhoud van de watergang is belangrijk om de waterkwaliteit te beschermen (ook ter voorkoming van stankoverlast), de inrichting op orde te houden en om de doorstroming en afvoer te beschermen.

#### Riolering

In het gebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Hierbij wordt het hemelwater afkomstig van verhard gebied afgevoerd naar IT-riolering. In het IT-

stelsel vindt berging en infiltratie plaats. Overtollig water wordt afgevoerd naar een nieuw te graven watergang langs de westzijde van het plangebied. Het vuilwater van de gebouwen in het plangebied wordt verzameld in het DWA riool en wordt naar de RWZI afgevoerd.

***Goedkeuring in het kader van de watertoets***

De waterparagraaf is ter goedkeuring toegezonden aan het waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft op basis hiervan per brief<sup>17</sup> aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen. Hiermee kan worden gesteld dat de watertoets is doorlopen.

---

<sup>17</sup> Waterschap Rijn en IJssel, reactie op definitieve watertoets Uift Noord-West, kenmerk 10uit11609, d.d. 18 november 2010

## 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

### 7.1 Algemeen

#### 7.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

#### 7.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### **7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Hierna volgen nadere eisen en gebruiksregels. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltel-bepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

### **7.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'

## 7.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 7.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen.

#### **Bedrijf**

De verspreid binnen het plangebied aanwezige bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het gaat hier om bedrijven die zijn gevestigd in een gemengd gebied. Om potentiële hinderlijke situaties te voorkomen, zijn alleen de bestaande 6 bedrijven toegestaan. Het betreft de volgende bedrijven:

- Frank Daamenstraat 21/21a: 'specifieke vorm van bedrijf – aannemingsbedrijf' (sb-aa) en 'specifieke vorm van bedrijf – kapsalon' (sb-ka);
- Frank Daamenstraat 37: 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' (sb-au);
- Frank Daamenstraat 41: 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel zand en grind' (sb-gz);
- Ettenseweg 34: 'specifieke vorm van bedrijf – stucadoorsbedrijf' (sb-st);
- Roggestraat 25: 'specifieke vorm van bedrijf – dakdekkersbedrijf' (sb-dd).

Bij afwijking is het mogelijk om andere bedrijven in de categorieën A t/m B uit de bedrijvenlijst voor gemengde gebieden uit de VNG publicatie 'bedrijven en milieu-zonering' uit 2009 te vestigen. In deze publicatie is een bedrijvenlijst opgenomen voor bedrijven in een gemengd gebied. Er is voor gekozen om de lijst te screenen en horeca-, kantoor- en detailhandelsactiviteiten buiten deze bestemming te houden, aangezien deze activiteiten binnen een zelfstandige bestemming worden opgenomen. Ook categorie C bedrijven zijn niet opgenomen in de lijst aangezien deze niet (rechtstreeks) toegestaan zijn.

#### Buitenopslag

Buitenopslag kan het straatbeeld negatief beïnvloeden. Daarom is opslag uitsluitend binnen gebouwen toegestaan.

#### Detailhandel

Detailhandel is als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. De ondergeschiktheid blijkt uit de oppervlakte, zowel absoluut (100 m<sup>2</sup>) als relatief (30 m<sup>2</sup>). Verder mag het geen zelfstandige detailhandel betreffen of vergunningplichtige of meldingplichtige bedrijven.

### Bedrijfswoningen

De bestaande bedrijfswoningen zijn op de kaart aangeduid met een aanduiding. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan.

### Nutsvoorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan. Hiervoor zijn specifieke bouwregels opgenomen.

### Afwijkingen

In de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van bedrijven in een lagere of hogere categorie als aangeduid op de verbeelding.

### Wijziging

Ten slotte is in dit artikel een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

## ***Cultuur en ontspanning***

Deze bestemming is specifiek bedoeld voor de kinderboerderij. Ter plaatse van de aanduiding kinderboerderij is geregeld dat hier ook uitsluitend een kinderboerderij is toegestaan, aangezien het niet direct wenselijk wordt geacht dat op deze ingesloten locatie tussen woningen zich andere functies ontwikkelen op het gebied van cultuur en ontspanning. Op het gebied is een ruim bouwvlak gelegd met een maximaal bebouwingspercentage, die de maximale bebouwing beperkt tot circa 200 m<sup>2</sup>.

## ***Detailhandel en dienstverlening***

### Algemeen

Uitgangspunt van de onderhavige regeling is dat er voor de bestaande detailhandels- en dienstverlenende bedrijven twee separate bestemmingen komen. Belangrijkste reden is dat de aard van de handelingen verschilt (de winkel verkoopt een product en de dienstverlener verleent een dienst) en dat er daardoor ook verschillen zijn in de (steden)bouwkundige en ruimtelijke inpasbaarheid. De functies zijn dus niet zonder inwisselbaar. Tegelijkertijd kan gesteld worden dat het verschil tussen winkels en dienstverlening vaak minder duidelijk wordt. Om deze reden zijn er in de regels flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor uitwisseling tussen de functies; echter wel zodanig dat het streven naar uniforme en duidelijke bestemmingsplannen die de burger rechtszekerheid bieden geen geweld aangedaan wordt. In de beide bestemmingen is een afwijkingsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt de andere functie toe te staan. In de afweging voor deze afwijking wordt onder meer aandacht besteed aan het woon- en leefklimaat, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheidsbelangen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Verder zijn vergunningplichtige of meldingplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer niet toegestaan.

### Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor de aanwezige winkels. Daar waar in het verleden een winkel aanwezig was, maar waar geen winkel meer aanwezig is, is ervoor gekozen hier de huidige bestemming (vaak: wonen) te bestemmen. Reden



hiervoor is dat hiermee wordt bijgedragen aan het concentreren van de winkels in het kernwinkelgebied (dit kernwinkelgebied zelf maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan).

#### Dienstverlening

De bestemming dienstverlening is opgenomen voor de aanwezige dienstverlenende functie. Het gaat hierbij enerzijds om 'kantoorachtigen' met een baliefunctie, dus waar mensen zonder afspraak kunnen binnenlopen en anderzijds om diensten als bijvoorbeeld een kapsalon.

#### Bedrijfswoning

Binnen de bestemming is ook wonen toegestaan, doch uitsluitend in de vorm van een bedrijfswoning en dan alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

#### Afwijkingen

De belangrijkste afwijkingsbepaling in beide bestemmingen is de hiervoor genoemde afwijking om de andere functie toe te staan.

#### **Gemengd**

Deze bestemming is gelegd op de bestaande locaties binnen het plangebied waar zowel detailhandel, dienstverlening, bedrijven, kantoren als wonen passend worden geacht. Binnen deze gemengde bestemming zijn zowel bedrijven als detailhandel, kantoren en dienstverlening toegestaan. Ook wonen is overal toegestaan. Horeca is niet rechtstreeks toegestaan, maar bij afwijking. Het is niet wenselijk dat zonder meer horeca toegestaan is binnen deze bestemming, aangezien hiermee in potentie meer hinder gemoeid gaat (onder meer door geluid en een grotere verkeersaantrekkende werking).

Wat betreft bedrijven zijn rechtstreeks bedrijven in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging toegestaan. Bij afwijking zijn ook bedrijven in categorie B mogelijk.

#### **Groen**

De bestemming 'Groen' is bedoeld voor de belangrijkste groenvoorzieningen binnen het plangebied. Het gaat om het 'structuurgroen'. Snippergroen alsmede groenvoorzieningen die in het ruimtelijke beeld minder van belang zijn, zijn hoofdzakelijk opgenomen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan.

#### **Horeca**

Binnen deze bestemming zijn de bestaande horecabedrijven in het plangebied ondergebracht. Er zijn alleen lichtere horecacategorieën toegestaan (1 en 2). Alleen ter plaatse van de aanduiding is verder een bedrijfswoning toegestaan.

Binnen de bestemming is ten slotte een flexibiliteitsbepaling opgenomen om ter plekke een ander horecabedrijf als het ter plaatse toegestane horecabedrijf te vestigen.

#### **Kantoor**

Binnen deze bestemming zijn de bestaande kantoren binnen het plangebied opgenomen. Het betreft de kantoren zonder baliefunctie. Dit is het belangrijkste onder-

scheid met de bestemming 'Dienstverlening'. De regeling is verder voor een belangrijk deel gelijk aan de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Dienstverlening'. Wonen is toegestaan als dienstwoning, waar dit is aangeduid. In deze bestemming zijn geen flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

### **Maatschappelijk**

#### Algemeen

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen, onder meer scholen, huisartsenpraktijken en andere maatschappelijke functies.

#### Bedrijfswoningen

Dienstwoningen zijn in de regels alleen toegestaan daar waar ze specifiek zijn aangeduid.

#### Ondersteunende horeca

In algemene zin is ondersteunende horeca (horeca ten behoeve van de maatschappelijke functie) toegestaan binnen de bestemming. Hieraan zijn in de regels maximale maten verbonden, zowel absoluut als relatief (30% en 50 m<sup>2</sup>).

#### Detailhandel

Ook ondergeschikte detailhandel is binnen de bestemming mogelijk. Hieraan zijn eveneens maximale maten verbonden, zowel absoluut als relatief (30% en 50 m<sup>2</sup>).

#### Flexibiliteitsbepalingen

In de bestemming is een afwijking opgenomen voor het toestaan van andere vormen van maatschappelijke doeleinden, die niet direct toegestaan zijn.

In de bestemming is ten slotte een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een wijziging naar wonen. Dit betreft de schoollocatie aan de Kannunik de Vriesstraat 42, die mogelijk verdwijnt en in dat geval plaatsmaakt voor wonen. Op deze locatie is een aanduiding gelegd 'Wro-zone wijzigingsgebied'. Het maximale aantal nieuwe woningen is vastgelegd op 10.

### **Verkeer**

Deze bestemming richt zich op de wegen met een doorgaande karakter, met name de route Ettenseweg /Dr. Ariënsstraat / Frank Daamenstraat . Het belangrijkste verschil met de bestemming 'Verkeer-verblijf' is dat in onderhavige bestemming minder ruime bouw mogelijkheden zijn.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

Deze bestemming richt zich op de woonstraten en -erven, waar het verblijfskarakter het belangrijkste is. Het belangrijkste verschil met de bestemming 'Verkeer' is dat in onderhavige bestemming ruimere bouw mogelijkheden zijn. Ook zijn binnen deze bestemming diverse garageboxen opgenomen. Hiervoor gelden aparte bouwregels. Het betreft de op diverse binnen het plangebied voorkomende binnenplaatsen.

## **Water**

Deze bestemming is gelegd op enkele waterpartijen binnen het plangebied. De gronden zijn bestemd voor water en voorzieningen voor de waterhuishouding, waterafvoer, waterberging en waterlopen alsmede extensieve (dag)recreatie. De hoeveelheid bebouwing is gemaximeerd tot 50 m<sup>2</sup>.

## **Wonen**

### Algemeen

Dit is de belangrijkste bestemming van onderhavig bestemmingsplan. In deze bestemming zijn alle bestaande (en deels nieuwe) woningen opgenomen. Een aanduiding geeft aan welk woningtype ter plaatse toegestaan wordt. De volgende woningtypes worden hierbij onderscheiden: vrijstaand, twee-aaneen, geschakeld, gestapeld.

Bij deze bestemming is gekozen voor vrij strakke bouwvlakken om de bestaande woningen heen. Het bouwvlak gaat strak om de voorzijde en zijkanten van de woning. De diepte van het bouwvlak is afgestemd op de diepte van het perceel, waarbij als uitgangspunt geldt dat de afstand tot de achterste perceelsgrens tenminste 8 m is. Bij grote percelen geldt dat bouwvlakken voor vrijstaande woningen maximaal 15 m diep zijn, voor twee aaneengebouwd is dit 12 m en voor aaneengesloten 10 m. Hierbij geldt wel dat twee aaneengebouwde woningen in twee lagen met kap nooit meer dan 2 m extra ruimte krijgen aan de achterzijde in vergelijking tot het bestaande.

Op de verbeelding is geen aanduidingengebied opgenomen voor bijgebouwen, ook is geen sprake van een bestemming Tuin. In plaats hiervan wordt in de regels bepaald dat voor de voorgevel en tot 3 m daarachter geen bijbehorende gebouwen mogen worden gerealiseerd. Er zijn uitzonderingsbepalingen opgenomen voor erkers (die buiten de bouwvlakken vallen) en carports.

Binnen de bestemming zijn bijzondere woonvormen, bed & breakfast (maximaal 5 slaapruidten) alsmede aan huis gebonden beroepen binnen alle woningen mogelijk. Aan huis gebonden bedrijven zijn mogelijk bij afwijking. Aan huis gebonden bedrijven zijn hiernaast ook mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis'.

### **7.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, antidubbelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overgangsrecht. Het laatste van de regels wordt gevormd door de slotregel, waarin de naam van het bestemmingsplan en de vaststellingsdatum worden vermeld. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## **7.3 Handhaafbaarheid**

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier. De regels die voor het plangebied opgesteld wor-

den zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een motivering opgenomen in de toelichting (met name paragraaf 4.1) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

## 8 Economische haalbaarheid

### *Beheergerichte gebied*

Met het beheergerichte deel van voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Nieuwe bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro worden niet mogelijk gemaakt in dit plan. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

### *Ontwikkelingsgerichte gebieden*

De herstructurering van de Vogelbuurt wordt door de gemeente Oude IJsselstreek en de woningstichting Wonion ter hand genomen. Er zijn financieel-economische afspraken gemaakt binnen een samenwerkingsovereenkomst tussen Wonion en de gemeente.

Wat betreft de locatie van het voormalige kringloopcentrum zal de gemeente met het bouwbedrijf een overeenkomst sluiten om de verkoop van de grond en de ontwikkeling van de woningen op de locatie mogelijk te maken.

## **9 De procedure**

### **9.1 Overleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn te overleggen met de betrokken waterschappen en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten en met diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro is het bestemmingsplan ter beoordeling toegezonden aan het waterschap. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in hoofdstuk 6.

### **9.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Ulft Noord - West" heeft gedurende zes weken van 27 januari 2011 tot en met 9 maart 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn 4 zienswijzen ingediend. In bijlage 9 is de Nota Zienswijzen opgenomen waarin deze reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording.

Hiernaast is er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd aan het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn besproken in de Nota Ambtshalve wijzigingen die als bijlage 10 is opgenomen.