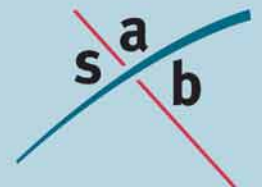


Bestemmingsplan

't Gietelinck, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: 22 april 2010
Projectnummer: 90984
ID: NL.IMRO.1509.BP000031-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Het Gietelinck	7
2.3	Toekomstige situatie	9
3	Haalbaarheid	11
3.1	Beleid	11
3.2	Milieuaspecten	17
3.3	Externe veiligheid	21
3.4	Water	22
3.5	Flora en fauna	25
3.6	Archeologie	26
3.7	Verkeer en parkeren	27
3.8	Economische uitvoerbaarheid	27
4	Wijze van bestemmen	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Dit bestemmingsplan	29
5	Procedure	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het momenteel vigerende bestemmingsplan "t Gietelinc". Het Gietelinc, gelegen aan de Oude IJssel in Ulft, is een gebied van circa 14 hectare. Het gebied wordt momenteel herontwikkeld, waarbij een voormalig, markant fabrieksterrein wordt getransformeerd in een gebied waar men kan wonen, werken en recreëren. In het noordelijk deel van het Gietelinc is onderhavig plangebied gelegen, ten oosten van de weg Molenbeek en ten westen de Oude IJssel. Op het terrein is momenteel geen bebouwing gesitueerd en het terrein ligt braak.

Het vigerende bestemmingsplan stond hier de realisatie van 14 woningen toe. Inmiddels is echter gekozen voor een andere invulling van dit terrein, met in totaal maximaal 9 woningen. De ontwikkeling van deze maximaal 9 woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat dit niet de nodige ruimte en flexibiliteit voor een vernieuwde, ruimer opgezette invulling biedt. Om deze reden is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied, gesitueerd tussen de weg Molenbeek en de Oude IJssel, is gelegen in het oosten van Ulft en maakt deel uit van de ontwikkeling rondom 't Gietelinc. Het plangebied is circa 8.000 m² groot. Gekeken naar de directe omgeving, zijn aan de noordkant van het plangebied woningen gelegen, met verderop de Thorbeckestraat. Ten oosten bevinden zich de natuurlijk aangelegde oevers van de Oude IJssel en ten zuiden een groene wig, die uitmondt in de Oude IJssel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door Molenbeek met aan de overzijde twee-onder-één-kap woningen. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding weergegeven.



Ligging van het plangebied



Ligging plangebied

(Google Earth, 2009)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het thans geldende bestemmingsplan “t Gietelink”, zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek op 27 november 2008.

In dit bestemmingsplan zijn aan het plangebied de bestemmingen “Wonen”, “Tuin” en “Verkeer”. Ter plekke van het plangebied hebben de gebieden die met “Wonen” bestemd zijn, de extra aanduiding “-[vrij]-”.

De gronden aangeduid als “Wonen” zijn bestemd voor woningen, bijzondere woonvormen, aan-huis-verbonden-beroepen en na ontheffing mogelijkheden voor consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten. Doordat de woonbestemming nader is aangeduid met -[vrij]-, zijn deze gronden enkel voor het type vrijstaande woning bestemd. De woningen hebben een goothoogte van 5,2 meter en een bouwhoogte van 10,5 meter. Gebouwen mogen enkel binnen de woonbestemming gerealiseerd worden. De aan- en



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan, waarop met rood het plangebied globaal is aangegeven

uitbouwen en bijgebouwen mogen maximaal één bouwlaag bedragen en dienen een gezamenlijk oppervlak van maximaal 80 m² te bedragen.

De gronden aangeduid als “Tuin” zijn bestemd voor (sier)tuinen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen na verleende ontheffing. Toegangspaden waarop mag worden geparkeerd en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn op deze bestemming ook toegestaan.

De gronden aangeduid als “Verkeer” zijn bestemd verblijfsgebieden, wegen, straten en pleinen, aan-, uitbouwen en erkers na een verleende ontheffing, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en water en straatmeubilair.

Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in een ruime en flexibele invulling voor de mogelijkheid van de bouw van maximaal 9 woningen in onderhavig plangebied. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Historie

Van oudsher is de zone langs de Oude IJssel de bakermat van de ijzerindustrie in (Oost) Nederland. De aanwezigheid van ijzeroer en stromend water waren daarvoor de twee belangrijkste aanleidingen. In Ulfth begon het allemaal in 1754. Op de plek van de oude watermolen werd de eerste zogenaamde ijzerhut neergezet. In 1774 werd de fabriek verpacht aan de heren Diepenbrock & Reigers, zodat de naam DRU (Diepenbrock & Reigers Ulfth) een feit was. Sindsdien zijn de fabriek en de kern Ulfth flink gegroeid. Bij de DRU werden pannen, kachels, strijkbouten, ramen en tal van andere producten gemaakt die over de hele wereld verkocht werden. Met de komst van een tweede ijzergieterij in 1895, Becking & Bongers, groeide het aantal werknemers tijdens de hoogtijdagen tot circa 1.700.

Na de Eerste Wereldoorlog krijgt de DRU een steeds "modernere" structuur: kantoorfuncties nemen toe en er komt een (scheikundig) laboratorium. De crisis van de jaren dertig en de zware jaren vijftig laten de DRU niet onberoerd. Investerings- en product vernieuwingen houden het bedrijf echter overeind. Eind jaren negentig wordt de druk om te vernieuwen zo groot dat de DRU opgaat in het internationale concern Kendrion. Uiteindelijk zijn de gebouwen niet meer geschikt voor moderne productie. In 2003 sluit de fabriek haar deuren voorgoed.



Luchtfoto van voormalige DRU-complex



Ligging van het Gietelink in Ulfth

Ulfth

Met meer dan 10.000 inwoners is Ulfth de grootste plaats in gemeente Oude IJsselstreek. Met het vertrek van de oude metaalindustrie zijn terreinen bij het centrum van de kern vrijgekomen die momenteel een grote verandering ondergaan: het Gietelink, is met zo'n 300 woningen en tal van andere functies een aanzienlijk ruimtelijke orderingsproject binnen de gemeente.

2.2 Het Gietelinck

Het Gietelinck

Het DRU complex, met de watertoren als baken, is beeldbepalend voor het industriële landschap van het Gietelinck. Het landschap bestaat uit monumentale fabrieksgebouwen, gecombineerd met een aantal nieuwe gebouwen. Veel van de huidige gebouwen zijn als industrieel erfgoed gewaardeerd en blijven dan ook bewaard. Deze bijzondere gebouwen worden gerestaureerd en zullen een andere bestemming krijgen.

Momenteel zijn de eerste woningen opgeleverd en is het gebied fasegewijs in ontwikkeling. Het Gietelinck kent daarbij een duidelijk structuur die het gebied in hoofdlijnen opdeelt in twee verschillende sferen: de *flanken* (de noord en zuidrand) waar vrij reguliere woningbouw in een lagere dichtheid en een dorps setting plaatsvindt en de *kern* (Cité) waar de woningbouw in hogere dichtheden en een meer stedelijke sfeer zich voegt naar het industrieel erfgoed.

De noordflank

De noordflank wordt gekenmerkt, evenals de zuidflank, door een dorps karakter. Beide randen grenzen aan het stedelijk weefsel. De noordflank krijgt een zo groen mogelijke uitstraling. Het gebied is door het stedenbouwkundig plan opgedeeld in een zogenaamde binnen- en buitenzone. In de binnenzone zijn geschakelde woningen gerealiseerd. In de buitenzone, uitkijkend op de Oude IJssel is onderhavig plangebied gelegen. De noordflank vormt de eerste fase van het planontwikkeling. De woningen in de binnenzone zijn reeds opgeleverd. De beoogde invulling voor de buitenzone wordt met onderhavige ontwikkeling aangepast.



Plan het Gietelinck



Noordflank van het Gietelinck

De buitenzone heeft een aflopend niveau naar de Oude IJssel. Het oorspronkelijke idee was om 14 vrijstaande woningen in dit gedeelte te realiseren. De woningen zouden per vier ontsloten worden op de Molenbeek en kenden allen een vierkante kavel van circa 500 tot 600 m². De zes aan het water gelegen woningen lagen daarbij lager dan de aan de straat gelegen woningen, wat het gevolg was van het niveauverschil.

Het groen bestaat in dit gedeelte van het plan voornamelijk uit hagen en bomen. Op de keringen van de schanskorfen komt een metalen raamwerk met klimplanten. De rijwegen van de noordflank bestaan uit gebakken klinkers met een rode kleur. De trottoirs worden bestraat met betongtegels van 20 x 20 centimeter in een antraciet kleur.



Vogelvlucht van de reeds bouwrijp gemaakte kavels van de buitenzone

(HetGietelincx.nl, 2010)

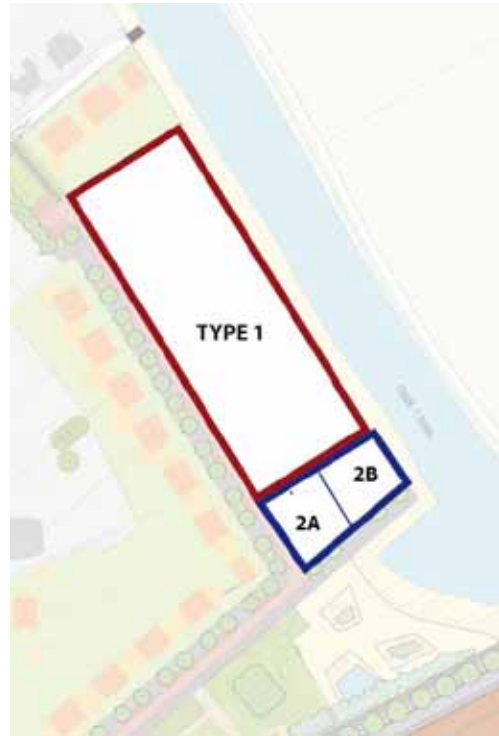
2.3 Toekomstige situatie

Algemeen

Deze partiële herziening maakt de ontwikkeling van 9 vrijstaande woningen mogelijk, in plaats van de 14 beoogde woningen aan de Molenbeek. 7 kavels liggen aan de Oude IJssel en 2 kavels zijn aan de groene scheg gelegen. De percelen langs de Oude IJssel (kaveltype 1) zijn gemiddeld circa 19 meter breed en circa 46 meter diep. De percelen langs de groene scheg (kaveltype 2) zijn meer vierkant van vorm en hebben een oppervlakte van circa 660 m².

Ligging

De te realiseren woningen kijken uit over de rivier en de achterliggende IJsselweiden richting Silvolde. Andersom geldt dat de woningen vanaf de Slingerparallel (N317) goed zichtbaar zijn en daardoor onderdeel zijn van het visitekaartje van Uift en het Gietelinck. Daarnaast is het plangebied praktisch aan het water gelegen: enkel de oevers van de Oude IJssel (die als ecologische verbindingzone zijn aangelegd) scheiden het plangebied en de Oude IJssel van elkaar.



Verskillende type woningen

Tussen de Molenbeek en het water is een hoogteverschil aanwezig, dat voor onderhavige planontwikkeling reeds overbrugd is. Het deel van het perceel dat aan de weg is gelegen heeft een peil van 14,70 NAP. Het lager gelegen deel van de kavels aan de waterkant liggen op 14,08 NAP. Het hoogste waterpeil bedraagt 13,68 NAP, wat echter zelden voorkomt. Het zomerpeil ligt op 12,40 NAP.

Woningen

De kavels van de woningen (type 1) zijn in twee zones verdeeld. De eerste helft van de kavel (aan de weg) is bestemd voor bebouwing. Het aan de Oude IJssel gelegen tweede deel is bestemd voor tuinen.

De woningen moeten een statige vormgeving krijgen. Dit is, gezien de ligging van het plangebied aan de oevers van de Oude IJssel, stedenbouwkundig wenselijk. De nokhoogte van de woningen is maximaal 10,5 meter, en de goothoogte kan variëren tussen circa 3 en 6,5 meter.



Suggestie voor een nieuwe invulling van het plangebied binnen het Gietelink

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

3.1.1.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als Structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Toets plan

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het oorspronkelijke plan, waarbij 9 in plaats van 14 woningen worden gerealiseerd. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Ufft. Daarom is sprake van een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied. Door het realiseren van nieuwe bebouwing is sprake van verdichting, wat optimaal gebruik van aanwezige ruimte in het bestaande stedelijk gebied tot gevolg heeft. Het plan sluit derhalve aan bij het beleid zoals dat gesteld is in de Nota Ruimte.

3.1.2 **Provinciaal beleid**

3.1.2.1 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. Daarbij heeft de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water moet worden gecreëerd.

Het plangebied wordt aan de noord-, zuid en westzijde direct begrensd door het bebouwd gebied 2000, maar maakt in het streekplan op de beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het 'multifunctioneel gebied', onderdeel 'multifunctioneel platteland'. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland;
- vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit;
- nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.



Ligging plangebied op de provinciale Beleidskaart ruimtelijke structuur (Provincie Gelderland, 2009)

Bij de uitwerking van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied echter gerekend tot bebouwd gebied, omdat het plangebied onderdeel is van de totale ontwikkelingen rondom het Gietelinck. In het vigerende bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen rondom het Gietelinck al vastgelegd. Daarom wordt voor deze paragraaf gekeken naar het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimtes en ontmoetingsmogelijkheden.

Op het gebied van wonen is het uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid dat gemeenten voorzien in het aanbod van woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen;
- voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Regio Achterhoek

Daarnaast is het plangebied 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. Type-rend 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.

Toets plan

Onderhavig plan voorziet een andere invulling van woningen in het noorden van het Gietelinck. Deze bestemming sluit aan bij de ontwikkeling van het Gietelinck, waarbij voor dit deel van de ontwikkeling woningbouw is beoogd, met een dorpse uitstraling. Het gehele plan van het Gietelinck voorziet daarnaast in een grote diversiteit aan functies zoals wonen, werken, cultuur en uitgaan. Karakteristieke elementen zoals het DRU complex worden behouden. Als onderdeel van deze ontwikkeling sluit de realisatie van maximaal 9 woningen op onderhavige locatie goed aan op het provinciaal beleid, aangezien de provincie onder andere inzet op de vernieuwing van bestaand bebouwd gebied, het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving, het realiseren van passende woonmilieus en het behouden van karakteristieke elementen.

3.1.2.2 Kwalitatief woonprogramma Gelderland

Het KWP is een uitwerking van het provinciaal streekplan en maakt sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening deel uit van de provinciale ruimtelijke structuurvisie. Het KWP is een regionaal woonprogramma en heeft nadrukkelijk een regionaal karakter. Het heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Op basis van geconstateerde regionale woningbehoefte beschrijft het KWP per regio de programmatische opgave. Gemeenten en woningcorporaties hebben de taak – gezamenlijk in regionaal verband – de regionale woonopgave te realiseren. Daarvoor wordt een ontwikkeltraject afgesproken en bijzondere afspraken gemaakt over thematische onderwerpen.

In de Gelderse Woonvisie is aangegeven dat iedere vijf jaar een nieuw KWP wordt opgesteld, dat op zijn beurt tien jaar vooruit blikkt. Zo hebben Gedeputeerde Staten eind 2009 het Kwalitatief Woonprogramma voor de Regio Achterhoek 2010-2019 (KWP3) vastgesteld.

In het KWP3 is gebruik gemaakt van de woningbehoeftegegevens uit het landelijk woningbehoefteonderzoek (WoON 2006) en de meest recente regionale uitwerking van de landelijke CBS-bevolkingsprognose, Primos 2007. Deze nieuwe cijfers zijn doorvertaald in een “ideaal” woningbouwprogramma (referentiekader) voor de regio Achterhoek. Voor de periode 2010-2019 betekent dat, dat in de Regio Achterhoek bruto 7.200 nieuw te bouwen woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd. Rekening houdende met sloopplannen komt dat neer op een toevoeging van 5.900 woningen om uiterlijk in 2020 op een woningtekort van nul uit te komen.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

3.1.3.1 Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 (2005)

In deze visie wordt richting gegeven aan de ambities van de gemeente om zich verder te ontwikkelen tot een kansrijke en leefbare samenleving. Het doel daarbij is bestaande voorzieningen op peil te houden en waar nodig te versterken. De gemeente wil een vitale plattelandsgemeente worden. Daarom zet de gemeente in op:

- inwoners meer mogelijkheden bieden om in de eigen regio en in de eigen gemeente te vestigen;
- stimuleren van de economische bedrijvigheid;
- op peil houden van het voorzieningenniveau.

In de Strategische ruimtelijke en maatschappelijke visie Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 is het motto “kansen benutten en ontwikkelingen stimuleren, een kansrijke en leefbare samenleving voor iedereen”. Daarbij is de insteek gekozen om niet langer uit te gaan van een gemeente als optelsom van woonkernen met een eigen identiteit, maar in te steken op één sterke plattelandsgemeente van 40.000 inwoners die wil groeien in kwaliteit en in kwantiteit naar 47.000 inwoners en meer. In het plan wordt ingezet op het huisvesten van de inwoners in de huidige woonkernen. Deze kernen worden vernieuwd. Door een toename van het inwoneraantal worden de voorzieningen (onder andere voor cultuur, welzijn en onderwijs) beter benut en nieuwe inwoners, deels starters op de woningmarkt, gaan vergrijzing tegen.

Toets plan

Met de ontwikkeling van het Gietelincq zet de gemeente een belangrijke stap om de kern Ulft en daarmee de gehele gemeente meer mogelijkheden te bieden, zowel op het gebied van wonen als op het gebied van werken, cultuur en uitgaan. Dit bestemmingsplan gaat daarbij in op een onderdeel van het grote geheel en voorziet in 9 vrijstaande woningen in een duurder segment en door de ligging bepalend is voor het aanzicht van Ulft.

3.1.3.2 Woonvisie Oude IJsselstreek 2008-2015

De woonvisie speelt onder meer in op de provinciale woonvisie en de bovenstaande gemeentelijke ontwikkelingsvisie Oude IJsselstreek, op weg naar 2020. De woonvisie biedt een integrale visie op het gebied van wonen. De visie biedt ook een goed kader voor de uitwerking van concrete projecten die meer omvatten dan uitsluitend woningbouw. In de woonvisie worden doelstellingen geformuleerd op het gebied van wonen én aanpalende beleidsterreinen zoals leefbaarheid, zorg en welzijn. De hoofdlijnen uit de woonvisie zijn:

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

Wonen in Oude IJsselstreek

De gemeente wil het inwoneraantal verhogen. Een verhoging van de nieuwbouwproductie zal nieuwe inwoners aan moeten trekken. Wijzigingen in de bevolkingsopbouw hebben gevolgen voor de woningvraag. In de komende jaren zal de vergrijzing toenemen. De vergrijzing laat de groep mensen toenemen die liever niet verhuizen maar, als dat moet, behoefte hebben aan voorzieningen in de woonomgeving. De groep tussen 30 en 45 is nu nog de grootste maar zal worden opgevolgd door de huishoudens in de leeftijd 45-64. Dit zijn zeer kritische woonconsumenten, die niet snel verhuizen en veel belang hechten aan een karakteristiek woonmilieu.

Aantrekkelijke en vitale kernen

De gemeente heeft kernen voor ogen die kwaliteit bieden aan oude én nieuwe inwoners. Kwaliteit heeft onder meer te maken met een gevarieerd woonaanbod, met moderne voorzieningen en een aantrekkelijke omgeving. Samen met corporaties en andere partijen wil de gemeente investeren in aantrekkelijke en vitale kernen. De gemeente zal zichtbaar investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte en de groenvoorzieningen.

Meer onderscheid in de nieuwbouw

De gemeente Oude IJsselstreek voert de regie over een ambitieus nieuwbouwprogramma. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de nieuwbouw die nodig is om aan de reguliere woningvraag te voldoen en nieuwbouw die bedoeld is om nieuwe inwoners naar de gemeente te trekken. Speciaal voor dat laatste doel worden vernieuwende woonconcepten benoemd.

Toets plan

De ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan is opgezet voorziet in maximaal 9 woningen op ruime kavels aan het water. Het plan is daarbij onderdeel van de ontwikkelingen rondom het Gietelinck. Dit totaalpakket biedt (kritische) woonconsumenten woningen op grote kavels, onderdeel uitmakende van de historie van Ulft en met uitzicht op de Oude IJssel. Met deze aspecten zal de Ulftse woningmarkt aan diversiteit en kwaliteit toenemen, wat bewoners aan zich bindt, de kern aantrekkelijker maakt en zich onderscheidt op het gebied van woongenot.

3.1.3.3 Visievorming ecologische verbindingszone Oude IJssel

De Oude IJssel is aangewezen als natte ecologische verbindingszone (EVZ) en maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Een EVZ fungeert om natuurgebieden te verbinden en uitwisseling van flora en fauna tussen deze gebieden te bevorderen. In de destijds fungerende Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets (IRIS) is de Oude IJssel daarnaast aangeduid als een ontwikkelingsas, waarbij onder andere ecologie verder versterkt en ontwikkelt dient te worden. Ter hoogte van het Gietelinck - en daarmee onderhavig plangebied - kan de realisatie van dit multifunctioneel gebied leiden tot een kwalitatieve versterking van de ecologische, recreatieve en belevingswaarde. Er zijn voor de nadere vormgeving van de EVZ Oude IJssel ter hoogte van het Gietelinck diverse visies en inrichtingsvoorstellen opgesteld.

In het hoofdrapport “Samenwerking Ecologische Verbindingszone Oude IJssel” is uiteindelijk een uitvoeringsprogramma opgenomen met de gewenste ontwikkelingen en uit te voeren acties om de EVZ Oude IJssel te realiseren.

Toets visievorming

De EVZ Oude IJssel speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van het Gietelinck als geheel. Aangezien de oevers van de Oude IJssel aan het plangebied grenzen is onderhavig bestemmingsplan hier nauw aan verbonden. Doordat het aantal woningen in dit deel van het Gietelinck afneemt en de woningen daardoor niet meer nabij de oever worden gepositioneerd, is de impact op de verbindingszone aanzienlijk minder waardoor de kwaliteit van de zone zal toenemen ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

3.1.4 Conclusie

Door het realiseren van nieuwe bebouwing is sprake van verdichting van het bebouwd gebied, wat optimaal gebruik van aanwezige ruimte in het bestaande stedelijk gebied tot gevolg heeft. Dit is een belangrijk aspect op hoofdlijnen, gesteld door de nationale overheid.

Met het oog op het provinciaal beleid maakt onderhavig plan deel uit van de ontwikkelingen rondom het Gietelinck. Dit forse project voorziet daarbij in een grote diversiteit aan functies zoals wonen, werken, cultuur en uitgaan en het behoud van karakteristieke elementen. Als onderdeel van deze ontwikkeling sluit de nieuwe invulling goed aan bij de bestaande structuur en daarmee het provinciaal beleid.

Met de ontwikkeling van het Gietelinck zet de gemeente een belangrijke stap om de kern Ulft en daarmee de gehele gemeente meer mogelijkheden te bieden, zowel op het gebied van wonen als op het gebied van werken, cultuur en uitgaan. Dit bestemmingsplan gaat daarbij in op een onderdeel van het grote geheel en voorziet in 9 vrijstaande woningen in een duurder segment die door de ligging bepalend zijn voor het aanzicht van Ulft.

Het gemeentelijk beleid zet in op het vestigen van nieuwkomers en wil werken aan een aantrekkelijke, vitale kern met een onderscheidende, gevarieerde nieuwbouw. Onderhavig plan biedt (kritische) woonconsumenten woningen op grote kavels, onderdeel uitmakende van de historie van Ulft en met uitzicht op de Oude IJssel. Met deze aspecten zal de Ulftse woningmarkt aan diversiteit en kwaliteit toenemen, zodat de speerpunten van het gemeentelijk beleid worden behartigd.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft een partiële wijziging van het vigerende bestemmingsplan “t Gietelinck”, omdat de realisatie van maximaal 9 woningen tussen de Molenbeek en de Oude IJssel niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan passen. De plannen voor de realisatie van de 14 woningen zijn niet ten uitvoering gebracht en het vigerende bestemmingsplan biedt niet de gewenste ruimte en flexibiliteit voor een vernieuwde invulling van het plangebied.

In de toekomstige situatie worden maximaal 9 woningen beoogd. De randvoorwaarden die van belang zijn bij de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied zijn reeds onderzocht in bestemmingsplan “t Gietelinck”. In de onderzochte situatie was er ook een beoogde woonfunctie en lagen de rooilijnen van de woningen op nagenoeg dezelfde afstand van de weg Molenbeek en de rest van het Gietelinck als in de situatie zoals deze in onderhavig plan is beoogd. De woningen zijn in de nieuwe situatie enkel verder van de Oude IJssel gepositioneerd en staan wat dichters naast elkaar, aangezien er nu maximaal 9 woningen langs de Molenbeek worden gerealiseerd in één rij, in plaats van 14 woningen in twee rijen.

3.2.2 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan "t Gietelinck" hebben reeds diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden.

De bodemsanering in bouwfase 1 van Het Gietelinck is beschreven in het rapport 'Evaluatie bodemsanering Fase A, bouwfase 1', opgesteld door Geofox-Lexmond op 13 juli 2007. Voor de sanering is eerst een werkplan Fase A (d.d. 9 oktober 2006) opgesteld. Dit werkplan betrof het ontgraven, zeven, keuren en het in depot plaatsen van de grond. De resultaten van de depotkeuringen en de eindkeuring zijn getoetst aan de vastgestelde terugsaneerwaarden, de zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW). BGW 1 grond is toegepast ter plaatse van grondgebonden woningen en BGW 2 grond ter plaatse van niet-grondgebonden woningen en openbaar groen. Onder wegen is categorie 1 grond toegepast. Niet herbruikbare grond is afgevoerd. De conclusie van het evaluatierapport is dat met de sanering een bodemkwaliteit is gerealiseerd, die voldoet aan het beoogde gebruik van het terrein, namelijk 'wonen', 'wegen' en 'openbaar groen'.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.2.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan "t Gietelinck" heeft reeds akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Er is daarbij gekeken naar zowel geluid, veroorzaakt door wegverkeer¹ als naar geluid dat veroorzaakt wordt door industrielawaai². Spoorwegverkeer is niet van toepassing op onderhavig plangebied.

Uit het onderzoek naar geluid, afkomstig van wegverkeer blijkt dat het plangebied buiten de invloedssfeer van de Frank Daamenstraat is gelegen. De Molenbeek, de weg waaraan het plangebied direct is gelegen, heeft een 30 km/uur-regime, waardoor deze niet onderzoeksplichtig voor de Wgh is. Hieruit blijkt dat het aspect verkeerslawaai onderhavig initiatief niet belemmert.

¹ Adviesburo van der Boom (30 mei 2006) Geluidsbelasting op nieuwe woningen plan Hutten Noord te Ulf t.g.v. wegverkeer Frank Daamenstraat.

² Adviesburo Van der Boom (13 november 2008) Akoestisch onderzoek 't Gietelink Ulf.

Het onderzoek naar industrielawaai van twee omliggende bedrijven wijst uit dat de 9 te realiseren woningen in het plangebied geen hinder ondervinden in het kader van industrielawaai.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek

Voor het plangebied het Gietelink is in het kader van het vigerende bestemmingsplan een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd³. Uit het onderzoek blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van NO₂ en PM₁₀ en de 24-uurgemiddelde grenswaarde PM₁₀ niet worden overschreden. Het rapport concludeert dan ook dat de luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de in het bestemmingsplan neergelegde ontwikkelingen. Het RIVM verwacht daarnaast dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening (Wro) vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'⁴ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. 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 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Onderzoek

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig woongebied'. Het dichtstbijzijnde bedrijf is hemelsbreed 100 meter van het plangebied gelegen. Dit betreft een gebouw waarin mogelijkheden zijn voor het vestigen van kantoren en maatschappelijke functies, gecombineerd met wonen. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer (milieucontour) van dit gebouw.

³ Adviesburo Van der Boom (13 maart 2007) Luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer plan Het Gietelink te Uift.

⁴ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.3 Externe veiligheid

Inleiding

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Externe veiligheid plangebied

In het kader van het bestemmingsplan "t Gietelinc" is reeds naar het aspect externe veiligheid gekeken. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan wordt aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan en daarmee ook onderhavig plangebied. Hierbij is gekeken naar de Risicokaart van de provincie Gelderland. Daarnaast is de Dr. Ariënsstraat – Frank Daamenstraat niet in gebruik als transportroute voor gevaarlijke stoffen en wordt aangegeven dat zich binnen of nabij het Gietelinc geen risicobronnen bevinden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.4 Water

3.4.1 Beleid

3.4.1.1 Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de “haarvaten” van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

3.4.1.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

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 waterwingebied 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.

3.4.1.3 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.

3.4.1.4 Gemeentelijk beleid

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. Bovengenoemd beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk rioleringsplan.

3.4.2 *Watertoets*

Algemeen

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Al sinds enige jaren wordt in ruimtelijke plannen aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Hiervoor wordt het watertoetsproces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven.

Onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan “t Gietelincx” is een onderzoek naar de geohydrologische situatie uitgevoerd. Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat ten tijde van relatief hoge stijghoogten van het grondwater - die regelmatig zullen voorkomen - rekening moet worden gehouden met het ontbreken van infiltratiemogelijkheden in aan te leggen voorzieningen voor de opvang en infiltratie van hemelwater. Op grond hiervan zal naast de aanleg van infiltratievoorzieningen tevens moeten wor-

den voorzien in de aanleg van een volwaardig afvoer op omliggend open water of de riolering. Als ontwerpdiepte voor infiltratievoorzieningen wordt 12,5 meter boven NAP geadviseerd. Bij de aanleg kunnen de mogelijkheden de waterdoorlatendheid te vergroten (grondverbetering) nader worden onderzocht, aangezien het hier om slecht doorlatende bodemlagen gaat.

Watersysteem 't Gietelinc

Bij het gebied 't Gietelinc is duurzaam waterbeheer vanaf de start uitgangspunt geweest in de planvorming. Om de mogelijkheden voor duurzaam watergebruik optimaal te kunnen benutten, is de door DHV een "Gecombineerde Water- en Energievisie" opgesteld. In deze visie worden concrete maatregelen genoemd voor de wijze waarop ambities op het gebied van onder andere integraal waterbeheer waargemaakt kunnen worden. De visie is uiteengezet in een drietal stappen:

- verminderen van de vraag naar drinkwater en voorkomen van hemelwater afvoer;
- infiltreren van hemelwater;
- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater.

De visie gaat uit van een watersysteem dat gescheiden is: uitsluitend afvalwater wordt naar de gemeentelijke riolering afgebouwd en het schone regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem of hergebruikt. Daarbij is het de ambitie het verhard oppervlak af te koppelen en het hemelwater vertraagd af te voeren op de Oude IJssel. Woningen nabij de Oude IJssel kunnen hierop direct afwateren, terwijl binnen het centrumgebied kan worden gedacht aan een gescheiden RWA-riool, uitmondend in de groene scheg. Via een vooroever/infiltratieberm kan het water tijdelijk worden geborgen en gefilterd voordat het water in de Oude IJssel terecht komt.

Afvoer van hemelwater uit het plangebied kan worden voorkomen door het minimaliseren van de verharding. Het karakter van industrieel erfgoed dient hierbij wel te worden meegewogen. Daar waar infiltratie van hemelwater in de bodem aan de orde is, dient grondverbetering plaats te vinden. Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Ten aanzien van drinkwater is de ambitie om in alle woningen minimaal het standaard drinkwaterbesparingspakket toe te passen. Bij de vrijstaande woningen bestaan mogelijkheden voor individuele hemelwaterbenutting.

De Oude IJssel vormt een belangrijk element in de waterhuishouding van het Gietelinc. Door aanleg van grotere natte elementen kan de waterberging van de Oude IJssel worden vergroot. Daarnaast vervult de rivier een belangrijke functie als ecologische verbindingzone (EVZ) en recreatief element. De ingrepen in het plangebied 't Gietelinc en ook in onderhavig plangebied, zijn dan ook gericht op het vergroten van de natuurwaarde en belevingswaarde van de rivier.

3.4.3 *Situatie plangebied*

Onderhavig plan sluit aan op het watersysteem van 't Gietelinc. Doordat het aantal woningen en daardoor het verharde oppervlak ten opzichte van de vorige plannen zal afnemen, verbeterd de waterkundige situatie in het plangebied ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Daarnaast is door het moederplan de watertoets doorlopen en is de vooroverleg reactie van het Waterschap Rijn en IJssel meegenomen in de ontwikkeling en inrichting van het Gietelinc.

3.4.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.5 Flora en fauna

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling.

In het kader van het bestemmingplan voor “t Gietelink” is daartoe in november 2005 een quick scan naar voorkomende natuurwaarden uitgevoerd⁵. Aansluitend is in mei 2006 door de Stichting Staring advies een natuuronderzoek uitgevoerd naar de beschermde flora- en fauna⁶. Naar aanleiding van de reactie van de overlegpartners is het onderzoek in december 2006 aangevuld⁷. De belangrijkste bevindingen van de natuuronderzoeken, aangaande de gebieden nabij het plangebied, zijn verwerkt in deze paragraaf.

Onderzoek

In het natuuronderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan “t Gietelink” zijn zowel algemeen beschermde soorten, overige beschermde soorten, streng beschermde soorten als broedvogels, aangetoond. Hoewel aangenomen wordt dat niet alle beschermde dier- en plantsoorten zijn waargenomen wordt vastgesteld dat het voornamelijk zal gaan om beschermde zoogdiersoorten die vallen onder de vrijstellingsregeling voor ruimtelijke ingrepen. Een nader onderzoek of ontheffing op dit punt wordt dan ook niet noodzakelijk geoordeeld.

Voor de aanvang van de werkzaamheden was het noodzakelijk om voor de Grootoorvleermuis, de Steenbreekvaren en de Tongvaren ontheffing aan te vragen op basis van artikel 75 van de Flora- en Faunawet. De aanvraag is ingediend en op 3 september 2007 is door de Minister van LNV de benodigde ontheffing verleend. De ontheffing kan worden verleend als de in het aanvullende onderzoek van december 2006 voor de te onderscheiden soorten genoemde mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

Voor de werkzaamheden aan de oeverzone hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd indien ook hier met de compenserende en mitigerende maatregelen rekening wordt gehouden. Op grond hiervan dient worden geconcludeerd dat onder de hierboven genoemde voorwaarden de in het plangebied (nabij) gelegen natuurwaarden geen belemmering hoeven te vormen voor de planontwikkeling.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

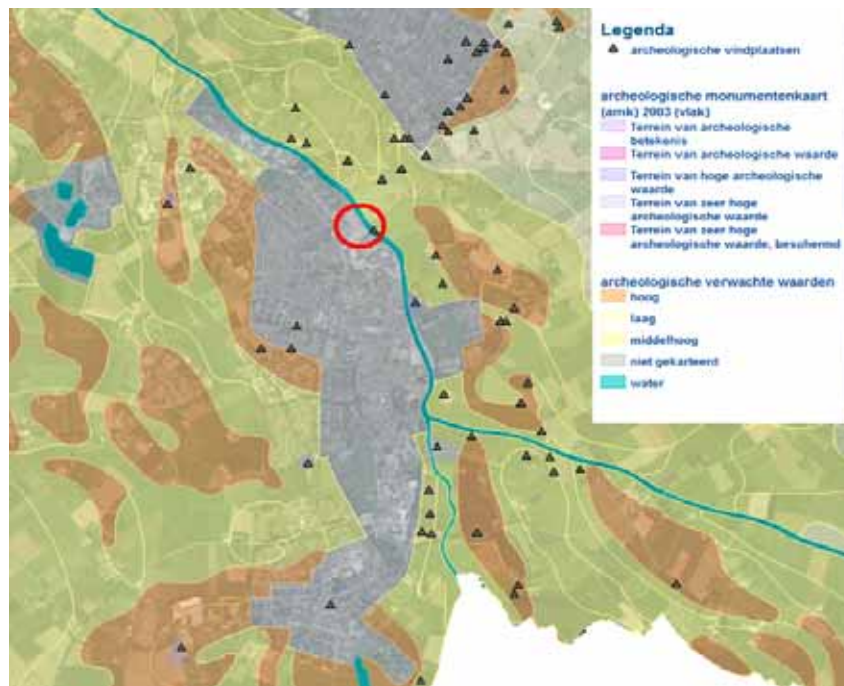
⁵ Kuiper Compagnons (november 2005) Quick scan naar voorkomende natuurwaarden.

⁶ Stichting Staring Advies (mei 2006) Natuuronderzoek “Hutten Noord” te Ulft.

⁷ Stichting Staring Advies (maart 2007) Aanvullend natuuronderzoek “Hutten Noord” te Ulft.

3.6 Archeologie

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. Uit de archeologische verwachtingskaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied een niet gekarteerd is (zie navolgende kaart). Vanwege het feit dat het plangebied niet gekarteerd is, dient een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Provinciale archeologische verwachtingskaart

(Provincie Gelderland, 2010)

Onderzoek

Bij de bodemsaneringswerkzaamheden heeft de RACM een documenterend onderzoek uitgevoerd naar archeologische resten die in een saneringsput op het DRU-terrein werden aangetroffen. Aangetroffen is veel slakafval, houtenpalen van wat (vermoedelijk) de fundering van een watermolen is geweest en de gedempte Meulenbeek. Uitgangspunt is dat de aangetroffen archeologische resten in de saneringsput behouden blijven. Dit heeft tot gevolg gehad dat het terrein niet tot een dieper niveau is afgegraven. Er zijn afspraken gemaakt met initiatiefnemer over de consolidatie van de resten.

Het archeologisch traject is reeds in gang gezet in het kader van de gehele ontwikkeling van het Gietelink. Het plangebied aangaande dit bestemmingsplan is reeds bouwrijp gemaakt, zodat ook de archeologische werkzaamheden zijn afgerond.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.7 Verkeer en parkeren

Algemeen

Dit bestemmingsplan sluit aan op het opgestelde verkeersplan, die voor het gehele Gietelinck is opgesteld.

Verkeer

De belangrijkste ontsluitingsweg van het Gietelinck is de Frank Daamenstraat. Het noordelijk plandeel wordt via de Molenbeek op deze straat ontsloten. Via de Thorbeckestraat is de Molenbeek niet bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. De Molenbeek is ingericht als 30 km/uur-gebied. De verkeersbewegingen zullen zonder problemen opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld, aangezien de reeds geplande infrastructuur uitging van 14 woningen en er in de huidige planvorming 9 worden gerealiseerd in dezelfde prijsklasse.

Parkeren

In het oorspronkelijke plan was voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Conform de parkeernormen, zoals berekend door Goudappel Coffeng⁸ is uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Hierbij wordt er van uitgegaan dat er 1 parkeerplaats per woning op de kavels zelf wordt gerealiseerd en de overige parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt gepositioneerd.

Onderhavig plan behelst minder woningen dan het oorspronkelijke plan. Aangezien in onderhavig plan ook op elk perceel 1 parkeerplaats komt, neemt de parkeerdruk zelfs verder af dan in het oorspronkelijke plan.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. In het oorspronkelijke plan is reeds een exploitatieopzet opgesteld. Onderhavig plan maakt onderdeel uit van deze exploitatieopzet.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

⁸ Goudappel Coffeng (13 december 2006) Parkeren in het Gietelinck.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *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 toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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 het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *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 het bijhorende regel 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 regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. 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.

4.1.3 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 een aanlegvergunningstelsel 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. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel 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 is een volledig beeld te verkrijgen 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 antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels (deze regel hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan), uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk 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.

4.2 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.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Tuin en Wonen.

Wonen

De gronden aangeduid als "Wonen" zijn bestemd voor woningen, bijzondere woonvormen, aan-huis-verbonden-beroepen en na ontheffing mogelijkheden voor consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten. Doordat de woonbestemming nader is aangeduid met 'vrijstaand', zijn deze gronden enkel voor het type vrijstaande woning bestemd.

Hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. De rij met 7 woningen zijn opgenomen in een bouwstrook die 8 meter vanaf de weg is gelegen en 19 meter diep is. De twee woningen 'op de kop' zijn gelegen in een bouwstrook van ca. 13 meter diep. Door te werken met bouwstroken is, in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan, sprake van een meer flexibele regeling. In de regels is vastgelegd dat hoofdgebouwen overal minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten liggen.

De aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan, alhoewel hiervan alleen bij de twee woningen 'op de kop' sprake van is. Bij de 7 woningen is het bestemmingsvlak namelijk sterk beperkt door de beperkte omvang van de woonbestemming. Dit komt omdat in de lagere delen van de tuinen géén gebouwen gewenst zijn en daarom zijn gelegen in de Tuin-bestemming. Verder geldt voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dat deze minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moeten zijn gelegen.

De woningen hebben een goothoogte van maximaal 6,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter. Deze maten werden ook in het 'moederplan' genoemd. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen gezamenlijk niet meer dan 80 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van het erf (dit zijn de gehele woonpercelen, ook de delen die binnen de andere bestemming vallen).

De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 3 meter mag bedragen. De bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 4,5 meter mag bedragen. De bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw vanaf de zijdelingse perceelsgrens tot 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens recht evenredig mag toenemen van ten hoogste 3 meter tot ten hoogste 4,5 meter. De goothoogte van een aan- en uitbouw ten mag hoogste 3 meter bedragen, de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw ten hoogste 3 meter tot ten hoogste 4,5 meter. De bestaande schanskorven zijn binnen de regeling omtrent bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

Tuin

Deze bestemming is gelegen op ten eerste de voortuinen van de woningen. Hier zijn geen bijgebouwen e.d. wenselijk. Ten tweede zijn de achterste delen van de 7 woonpercelen aan de Oude IJssel binnen deze bestemming gelegen. Het betreft de lager gelegen delen van de percelen, waar (bij-)gebouwen eveneens vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk zijn.

De gronden aangeduid als “Tuin” zijn bestemd voor (sier)tuinen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen na verleende ontheffing. Toegangspaden waarop mag worden geparkeerd en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn op deze bestemming ook toegestaan.

Aanduiding ‘keermuur’

De aanduiding ‘keermuur’, ten behoeve van de instandhouding van de keermuur langs de Oude IJssel, zoals die ook was opgenomen in het ‘moederplan’, is in dit bestemmingsplan opgenomen.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “t Gietelinck, aanpassing verkaveling vrije kavels Molenbeek” heeft van 4 februari 2010 tot 18 maart 2010 voor iedereen ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is één zienswijze ontvangen van de bewoners van de Molenbeek. De zienswijze heeft er toe geleid, dat de raad in de vergadering van 22 april 2010 heeft besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.