

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>1</b>
1.1.	Aanleiding en doel.....	1
1.2.	De bij het plan behorende stukken.....	1
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>3</b>
2.1.	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	3
2.2.	Historie.....	5
2.3.	Beschrijving van de directe omgeving.....	5
2.3.1.	Bongersstraat.....	5
2.3.2.	Oostzijde Oude IJssel.....	6
2.3.3.	Relatie rivier en omgeving.....	6
2.4.	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2.5.	Retrospectieve toets.....	7
<b>3.</b>	<b>HET BELEIDSKADER</b> .....	<b>9</b>
3.1.	Rijksbeleid.....	9
3.2.	Provinciaal beleid.....	9
3.3.	Regionaal beleid.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
3.4.1.	Algemeen.....	11
3.4.2.	Structuurschets de Hutten.....	11
3.4.3.	Beleidsvisie Oude IJsselstreek Op weg naar 2020.....	11
3.4.4.	Welstandsnota Oude IJsselstreek.....	12
3.4.5.	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2006-2010.....	13
3.4.6.	Duurzaamheid.....	13
3.4.7.	Ecologische verbindingzone.....	15
<b>4.</b>	<b>RANDVOORWAARDEN</b> .....	<b>17</b>
4.1.	Algemeen.....	17
4.2.	Geluid.....	17
4.3.	Luchtkwaliteit.....	18
4.4.	Milieuhinder bedrijvigheid.....	18
4.5.	Externe veiligheid.....	19
4.6.	Bodem.....	19
4.7.	Archeologie.....	20
4.8.	Waterhuishouding.....	20
4.8.1.	Watertoets.....	20
4.8.2.	Beleid.....	20
4.8.3.	Waterhuishouding plangebied.....	22
4.8.4.	Toetsing waterthema's.....	23
4.8.5.	Toelichting relevante wateraspecten.....	24
4.9.	Natuurwaarden.....	26

<b>5.</b>	<b>PLANOPZET .....</b>	<b>27</b>
5.1.	Ruimtelijke opzet van Hutten Zuid .....	27
5.2.	Het landschappelijk raamwerk .....	30
5.3.	De Bongersstraat .....	31
5.4.	Randvoorwaarden voor de inrichting van de woongebieden.....	33
5.5.	Het bouwprogramma en de inrichting van het plangebied .....	34
5.5.1.	Algemeen .....	34
5.5.2.	De woningtypen.....	36
5.5.3.	Inrichting binnenhof en de parkeerruimte.....	36
5.5.4.	Openbaar vervoer.....	37
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE OPZET.....</b>	<b>39</b>
6.1.	Toelichting op de verbeelding .....	39
6.2.	Toelichting op de regels.....	39
6.2.1.	Inleidende regels .....	40
6.2.2.	Bestemmingsregels .....	40
6.2.3.	Algemene regels.....	41
6.2.4.	Overgangsrecht en slotregel .....	42
6.3.	Handhavingsparagraaf .....	42
<b>7.</b>	<b>HAALBAARHEID .....</b>	<b>44</b>
<b>8.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>45</b>

## **BIJLAGEN**

- Beeldkwaliteitsplan

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding en doel**

Hutten Zuid is de naam van een groot woningbouwproject dat gesitueerd is op een aantal voormalige bedrijfsterreinen langs de Oude IJssel. Een "hut" is een streekeigen woord dat de betekenis heeft van ijzergieterij. In het verleden waren langs de Oude IJssel in de Achterhoek en het aangrenzende deel van Duitsland een groot aantal van deze bedrijven gevestigd. Deze zijn nu grotendeels verdwenen. In de afgelopen jaren zijn de leegstaande bedrijfsgebouwen afgebroken en zijn bodems gesaneerd.

De bouw van de nieuwe woningen in het kader van het project Hutten Zuid verloopt in een aantal fasen. Voor deze fasen worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling van fase 1 van dit bouwproject. Deze fase is reeds gerealiseerd. Dit bestemmingsplan heeft daarom een conserverend karakter. In het bestemmingsplan wordt ook de aangrenzende stuw met vispassage in de Oude IJssel planologisch vastgelegd, evenals een deel van de oeverzone van de Oude IJssel als Ecologische Verbindingszone (EVZ).

Om aan de bovenstaande ruimtelijke ontwikkelingen inhoud en vorm te geven is onder meer de "Structuurschets en beeldkwaliteitplan Ulft en Oude IJssel" opgesteld (vastgesteld d.d. 26 oktober 2000). De structuurschets geeft een visie op hoofdlijnen voor de ruimtelijke invulling van het gebied aan de Oude IJssel tussen Melkvonder en de Cappettilaan en dient als ruimtelijk kader voor de huidige en toekomstige ontwikkeling van dit gebied. Hutten Zuid vormt het zuidelijke deel van dit gebied.

De structuurschets is uitgewerkt in inrichtingsschetsen en richtlijnen voor de beeldkwaliteit die tezamen de basis vormen voor dit bestemmingsplan. Uitgangspunt voor de invulling van Hutten Zuid is het creëren van samenhang tussen het dorp, de Oude IJssel en het landschap. Gezien de ligging nabij het dorpscentrum en het water biedt het gebied goede mogelijkheden voor woningbouw, natuurontwikkeling en recreatie.

### **1.2. De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan Hutten Zuid deelplan 1 is vervaardigd in:

- de verbeelding, vervaardigd in één kaartbeeld van schaal 1:1000, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de regels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

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



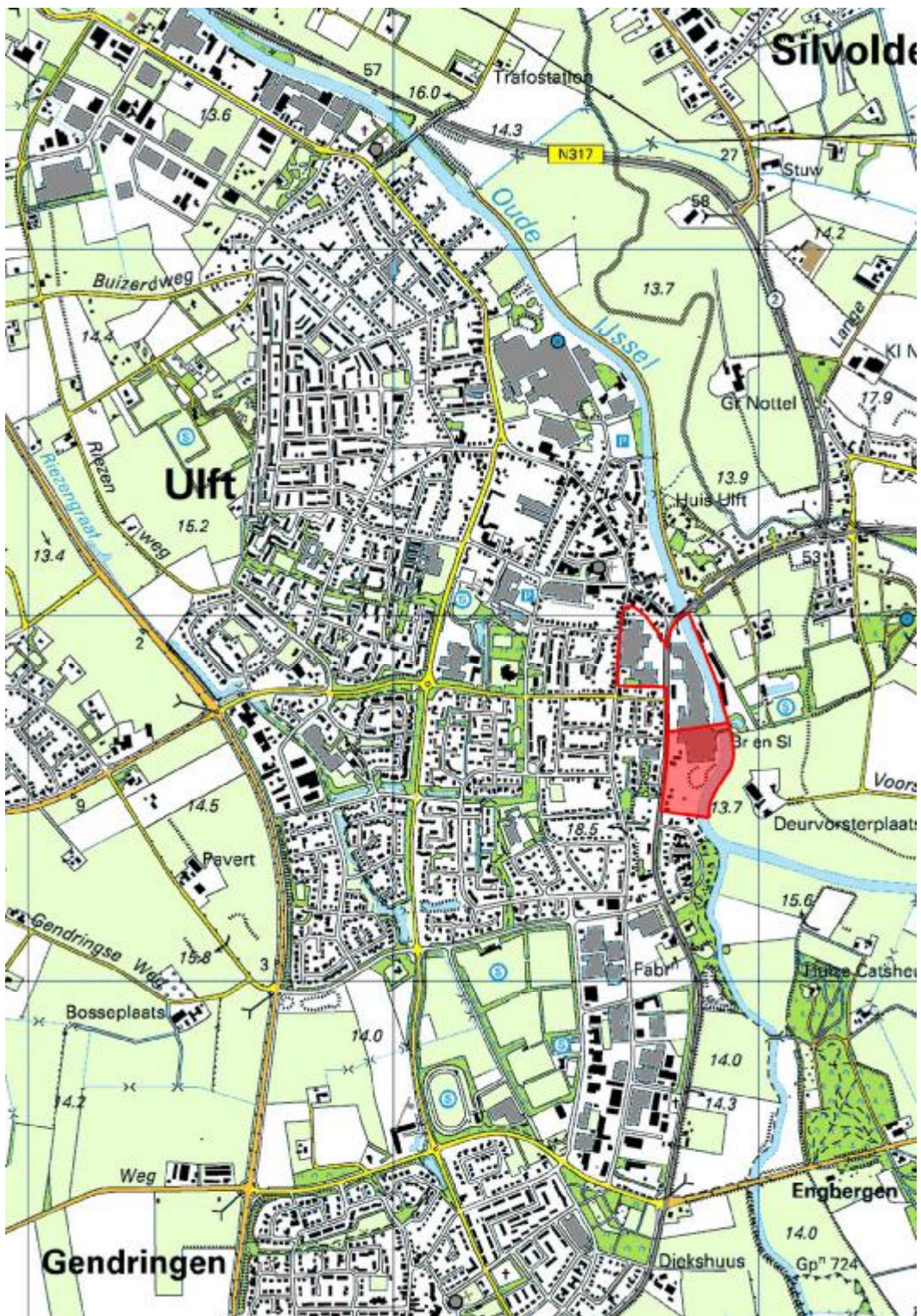
## **2. BESTAANDE SITUATIE**

### **2.1. Ligging en begrenzing van het plangebied**

Het gebied Hutten Zuid deelplan 1 vormt het reeds gerealiseerde zuidelijke deel van het projectgebied Hutten Zuid ten oosten van de Bongersstraat. Voorheen was het gebied grotendeels bebouwd met bedrijfshallen.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de vispassage en de stuw in de Oude IJssel en in het zuiden door een groene zone. Op het overzichtskaartje op de bladzijde 3 is de ligging van het plangebied in Hutten Zuid aangegeven.

De stedenbouwkundige opzet van dit bouw- en inrichtingsplan en de stedenbouwkundige samenhang met de overige onderdelen van het project Hutten Zuid zijn beschreven in hoofdstuk 6.

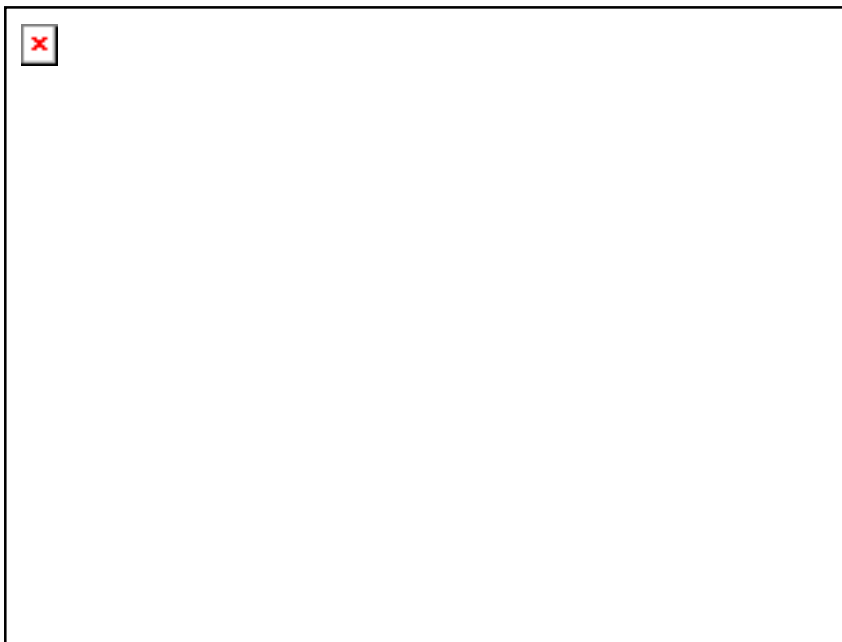


*Afb. 1 Overzichtskaart, Hutten Zuid binnen rode contour, deelplan 1 in rode kleur*

## 2.2. Historie

De ontwikkelingsgeschiedenis van de gemeente is voor een belangrijk deel bepaald door de ligging aan de rivier de Oude IJssel en de aanwezigheid van ijzeroer. De zone langs de westelijke oever van de Oude IJssel had van oudsher smeltovens, die de basis vormen van de huidige metaalindustrieën. De ijzerindustrie lag langs de rivier vanwege de transportmogelijkheden en de waterkracht. Nabij en in het centrum van Ulft bevonden zich tot recentelijk nog enkele grote metaalbedrijven, onder andere op de locatie van Hutten Zuid.

Ulft is met name na 1945 snel gegroeid en heeft zich daarbij vooral in westelijke richting uitgebreid, met de rug naar de rivier. De metaalbedrijven zijn daarbij door hun omvang en ruimtebeslag een ruimtelijke barrière gaan vormen tussen de rivier en het dorp. De Oude IJssel is daardoor nauwelijks zicht- en bereikbaar. De vrijkomende locaties bij het vertrek van de metaalbedrijven bieden de mogelijkheid weer samenhang te creëren tussen de Oude IJssel en Ulft.



*Hutten Zuid rond 1930*

## 2.3. Beschrijving van de directe omgeving

### 2.3.1. Bongersstraat

De Bongersstraat ontsluit het plangebied. Deze straat is een hoofdontsluitingsweg van Ulft en maakt onderdeel uit van een route die loopt vanaf de Slingerparallel (N317) via de Oversluis door Ulft en Gendringen richting Anholt. Het is een dorpslint, waarlangs bedrijfsgebouwen en woningen gesitueerd zijn. De verkeersfunctie bepaalt in sterke mate

het beeld en karakter van de weg. Recent is de straat heringericht. De afstand van voorgevels tot aan de weg is wisselend en de afmetingen van de gebouwen varieert. Hierdoor heeft de westzijde van de straat ter hoogte van het plangebied geen eenduidige bebouwingwand. Het deel van de Bongersstraat ten zuiden van het plangebied heeft een vrij groen karakter met vrijstaande huizen en grote voortuinen.

### **2.3.2. Oostzijde Oude IJssel**

Aan de oostzijde van de Oude IJssel tegenover het plangebied ligt geen bebouwing direct aan de oever van de rivier en grenst het open agrarisch landschap aan de Oude IJssel. Op enige afstand van de rivier is een agrarisch bedrijf gevestigd. Tegenover de stuw is een park met recreatiewoningen aanwezig. Het park is omgeven door hoog opgaand groen.

### **2.3.3. Relatie rivier en omgeving**

De hefbrug was in het verleden één van de weinige plekken waar de Oude IJssel zichtbaar en beleefbaar was voor de bewoners van het dorp. Elders werd de rivier aan het zicht onttrokken door bedrijfsbebouwing of door woningen en privé terreinen. Daarnaast ligt de rivier relatief diep ten opzichte van zijn directe omgeving en zijn de oevers steil en slecht beloopbaar. Het hoogteverschil tussen de rivier en de Veldstraat is circa 3,5 meter. Ook het gekanaliseerde karakter van de rivier is niet aantrekkelijk. Na de sloop van de bedrijfsbebouwing biedt de rivier meer mogelijkheden voor natuurontwikkeling, wonen, werken en recreëren langs en op het water.



*Zicht op de hefbrug vanaf de Oude IJssel*



## 2.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan:

- *Uitbreidingsplan in onderdelen Kom Uift* (vastgesteld d.d. 27-6-1962; goedkeuring G.S. 12-6-1963 nr. 446/141-330).

## 2.5. Retrospectieve toets

Ten behoeve van de toetsing en handhaving van het bestemmingsplan is deze retrospectieve toets in de toelichting opgenomen. Deze toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan, die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen ex artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening van voor 1 juli 2008.

Om de bebouwing en de inrichting van het gebied te kunnen realiseren zijn een aantal vrijstellingsprocedure ex art. 19. 2 WRO gevolgd. De dossiergegevens zijn als volgt.

- Het plaatsen van een vispassage, plateau en brug, dossiernr. BWT 2003231, artikel 19.2, d.d. 18 juli 2003, verklaring van geen bezwaar nr. RE200219201;
- Tien (10) woningen van het type A, dossiernr. BWT 2004152, artikel 19.2, d.d. 15 oktober 2004, verklaring van geen bezwaar nr. RE200219201;
- Negen (9) woningen van het type B, dossiernr. BWT 2004151, artikel 19.2, d.d. 15 oktober 2004, verklaring van geen bezwaar nr. RE200219201;
- Tien (10) woningen van het type C, dossiernr. BWT 2004150, artikel 19.2, d.d. 15 oktober 2004, verklaring van geen bezwaar nr. RE200219201;
- Zeventien (17) woningen van het type D, dossiernr. BWT 2004175, artikel 19.2, d.d. 2 december 2004, verklaring van geen bezwaar nr. RE200219201;
- Negen(9) woningen van het type F en een parkeergarage, dossiernr. BWT 2005473, artikel 19.2, d.d. 15 oktober 2005. Deze laatste woningen vielen in een categorie welke voorkwam op de vrijstellingslijst van de provincie Gelderland.
- Verbouw rioolgemaal tot opstellingsruimte wkk-installatie, dossiernr. BWT 2006071, artikel 19.2, verleend d.d. 18 september 2006
- Veertien (14) woningen type E met stalling/garage aan de Bongersstraat, dossiernr. BWT 2007151, 1<sup>e</sup> fase verleend d.d. 5 juli 2007, 2<sup>e</sup> fase verleend d.d. 7 september 2007.



### **3. HET BELEIDSKADER**

#### **3.1. Rijksbeleid**

Op rijksniveau vormt de Nota Ruimte het belangrijkste ruimtelijke beleidskader. Deze nota beschrijft op hoofdlijnen het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Het motto van de nota is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Rijksverantwoordelijkheden richten zich in beginsel op de gebieden en netwerken die binnen de nationale Ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) zijn gelegen. De gemeente Oude IJsselstreek ligt niet binnen deze RHS. Voor deze gebieden geldt een basiskwaliteit. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van verstedelijking richt zich op een bundeling van bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied. Hutten Zuid is geheel gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Een revitaliserings- en transformatie van bestaand bebouwd gebied, zoals Hutten Zuid, wordt door het rijk gestimuleerd.

In de verstedelijkingsopgave kan een gemeente zoveel woningen bouwen als overeenkomt met de natuurlijke bevolkingsaanwas: de migratiesaldo-nul benadering. Aandacht dient daarbij uit te gaan naar een afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem, de balans tussen rood en groen/blauw, de wateropgave en aspecten van milieu en externe veiligheid. In de stedenbouwkundige opzet en het bestemmingsplan voor de Hutten Zuid deelplan 1 is hiermee rekening gehouden.

#### **3.2. Provinciaal beleid**

Op provinciaal niveau vormt de Structuurvisie Gelderland (als Streekplan Gelderland d.d. 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en vanaf 1 juli 2008 Structuurvisie Gelderland geheten) het ruimtelijke beleidskader. Deze structuurvisie beschrijft het provinciaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015. Hoofddoelstelling is om de ruimtebehoefte zorgvuldig en in een regionaal verband te accommoderen. De provincie richt zich in hoofdzaak op de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, bestaande uit een rood (hoogdynamisch) en een groenblauw (laagdynamisch) raamwerk. De gemeente Oude IJsselstreek ligt niet binnen deze hoofdstructuur, voor deze gebieden geldt een globaal beleidskader. Ten aanzien van wonen ligt in dit beleidskader het accent op de vernieuwing, beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Op de beleidskaart voor de Achterhoek is het projectgebied van het onderhavige bestemmingsplan aangewezen als ‘bestaand gebied 2000’. Hierbij geldt het volgende:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied.

De bemoeienis van de provincie met gebieden buiten de provinciale hoofdstructuur is beperkt.

In het regiospecifiek beleid voor de Achterhoek is ten aanzien van de stedelijke ontwikkeling (rode raamwerk) aangegeven, dat de Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtings Schets (zie paragraaf 3.3.) onverkort van kracht blijft. Een belangrijke opgave ligt in de herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied. Doel is om langs de Oude IJssel een (klein)stedelijk woon-, werk- en leefklimaat te realiseren. Een meer expliciete oriëntatie op de Oude IJssel en herinrichting van verouderde bedrijventerreinen biedt kansen voor stedelijke woonmilieus. Het project Hutten Zuid is daar een onderdeel van.

### **3.3. Regionaal beleid**

Op regionaal niveau is de Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtings Schets (IRIS) van belang (vastgesteld d.d. 30 maart 2000). Deze nota vormt een samenwerkingsproject tussen de toenmalige gemeente Dinxperlo, Doetinchem, Gendringen, Wehl en Wisch, de regio Achterhoek en de provincie Gelderland. De IRIS vloeit voort uit bestaand beleid en is opgesteld conform de visie en het beleid in de nota's "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie" van de regio Achterhoek en het oude "Streekplan Gelderland 1996". Het IRIS is onverkort van kracht verklaard in de Structuurvisie Gelderland (zie paragraaf 3.2.) en in de verschillende beleidsstukken van de huidige gemeente Oude IJsselstreek.

In de Inrichtingsschets zijn voor de zuidelijke Oude IJsselstreek uitgangspunten en richtlijnen aangegeven voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

De Oude IJssel wordt in de IRIS gezien als ontwikkelingsas met vele aanknopingspunten voor het versterken en ontwikkelen van bestaande en nieuwe functies in zowel de stedelijke als landelijke sfeer. De betekenis van de Oude IJssel als ontwikkelingsas komt onder meer tot uiting in de ontwikkeling als ecologische verbindingzone, waarbij ook nieuwe functies voor waterbeheersing en recreatie ingepast moeten worden.

In de schets wordt aangegeven dat er voor Ulft bijzondere kansen liggen om het centrum en het dorp als geheel te versterken met verschillende nieuwe functies op inbreidings- en herstructureringslocaties. Met name ontwikkelingskansen voor een aantrekkelijk leefmilieu met woon- en recreatieruimte aan de rivier dienen een rol te spelen bij de toekomstige ontwikkeling van de kern. Op de locatie Hutten Zuid wordt hieraan uitwerking gegeven.

In de schets wordt verder ontwikkeling van routes van belang geacht voor het woon-, recreatie- en werkmilieu. Routevorming langs en dwars op de rivier wordt als goede optie gezien ten behoeve van het uitbouwen van het imago van de streek. In de routes en met name bij kruispunten moeten knooppunten met kleinschalige voorzieningen worden ontwikkeld.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1. Algemeen**

De nog aanwezige bedrijven hadden op de onderhavige locatie aan de Bongersstraat onvoldoende toekomstperspectief. Het door de gemeente nagestreefde doel in het deel van het plangebied ten oosten van de Bongersstraat van een volledig vertrek van de bedrijvigheid is gerealiseerd. De gemeente wil met het project de Hutten de relatie tussen de kern en de Oude IJssel versterken door de rivier zichtbaar en bereikbaar te maken. De gemeente streeft naar een ruimtelijke en functionele integratie van de Oude IJssel en de bebouwde kom. De gemeente staat daarbij een intensief, duurzaam gebruik met meerdere, elkaar aanvullende en versterkende functies in het Oude IJsselgebied voor ogen. De gemeente wil verder ruimte bieden aan de plannen van het Waterschap Rijn en IJssel om de Ecologische Verbindingszone Oude IJssel te realiseren. Daarnaast wil de gemeente recreatie aan en op het water bevorderen.

Het dorpscentrum van Ulft vervult naast een centrumfunctie voor de kern Ulft ook een centrumfunctie voor de hele gemeente. In ruimtelijk opzicht wordt gestreefd naar concentratie van centrumfuncties binnen het huidige dorpscentrum. Daarbij wordt een betere verbinding tussen het centrum en de Oude IJssel wenselijk geacht.

De gemeente stelt onder andere de volgende randvoorwaarden aan de herinrichting van Hutten Zuid:

- gemengde dorpsbebouwing: wonen en werken in combinatie met aan huis gebonden beroepen; horeca geconcentreerd in de F.B. Deurvorststraat en omgeving;
- optimale ruimtelijke en functionele integratie van deze locatie in de kern Ulft;
- optimale ervaring en integratie van de Oude IJssel in de kern Ulft;
- inpassing van de plannen van het Waterschap Rijn en IJssel om de oevers van de oude IJssel natuurlijker in te richten;
- herinrichting van de Bongersstraat en Kortestraat en omgeving (reeds gerealiseerd).

#### **3.4.2. Structuurschets de Hutten**

"Structuurschets en beeldkwaliteitplan Ulft en Oude IJssel" (vastgesteld d.d. 26-10-2000)

In deze structuurschets is een visie gepresenteerd op de ruimtelijke ontwikkeling van Ulft in het begin van de 21<sup>ste</sup> eeuw. De structuurschets vormt het toetsingskader voor de ontwikkelingen in Ulft in relatie met de Oude IJssel. Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op de uitgangspunten en inrichtingsschetsen uit dit document. Deze uitgangspunten zijn verder ook neergelegd in de Welstandsnota Oude IJsselstreek (zie paragraaf 3.4.4.). In hoofdstuk 5 wordt een nadere toelichting gegeven op de uitgangspunten voor en inrichting van het projectgebied welke gebaseerd is op deze Structuurschets.

#### **3.4.3. Beleidsvisie Oude IJsselstreek Op weg naar 2020**

Deze ontwikkelingsvisie is in 2005 opgesteld als eerste ruimtelijke beleidsnotitie van de nieuwe gemeente Oude IJsselstreek. In deze beleidsvisie is herbevestigd dat het beleid uit de IRIS onverkort van kracht zou blijven en dat de voormalige bedrijventerreinen

Hutten-Zuid en Hutten-Noord omgevormd zouden worden tot gemengde gebieden en woongebieden.

#### **3.4.4. Welstandsnota Oude IJsselstreek**

In de Welstandsnota Oude IJsselstreek is het projectgebied naar welstandsgebieden met een specifiek welstandsniveau ingedeeld. Het project de Hutten (bedoeld is Hutten Noord en Hutten Zuid) is daarin als een apart welstandsgebied aangegeven. Gegeven de hoge ambities die voor het project gelden, de ligging aan de rand van Ulft en aan de Oude IJssel is een welstandsniveau 1 aan het projectgebied toegekend.

Voor deelplan 1 is een beeldkwaliteitplan opgesteld (rapport nummer 61022 d.d. 23 oktober 2008). Het boekwerk is gemaakt in relatie tot de beheerfase. Het beeldkwaliteitplan is besproken in de commissie ruimtelijke kwaliteit en behoudens een kleine opmerking kunnen zijn instemmen met het beeldkwaliteitplan. Samen met dit bestemmingsplan zal het beeldkwaliteitplan worden vastgesteld en bij de evaluatie van de Welstandsnota worden meegenomen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De belangrijke ruimtelijke uitgangspunten die aan het ontwerp van de bouwprojecten in Hutten Zuid ten grondslag moeten liggen zijn in het Schetsboek Hutten Zuid Deel 1 van november 2001 uitgewerkt. Alleen de meest relevante uitgangspunten worden hier vermeld.

##### **Oude IJssel**

- Versterken van de relatie tussen de bebouwde kom van Ulft en de Oude IJssel.
- Dit gebeurt ondermeer via de drie groene “scheggen”, dat wil zeggen de open ruimtes dwars op de rivierloop.
- De Oude IJssel met haar oevers en de groene scheggen vormt de landschappelijke drager voor de bebouwing van Hutten Zuid.
- Niveauverschillen in het terrein tussen Bongersstraat en Oude IJssel voelbaar maken. Dit gebeurt ondermeer via zogenaamde kademuren.
- De hefbrug en de stuw zijn aanhechtingspunten voor dwarsstructuren.
- Realiseren van wonen aan het water.

##### **Bongersstraat**

- Deze straat is de hoofdvas in het structuurbeeld en volgt in dit gebied de Oude IJssel.
- Respect voor de gevarieerde karakteristiek (lommerrijke laan, variatie in maat en karakter van een lintbebouwing met karakteristieke villa's, fabrieken, maar ook meer eenvoudige woongebouwen.
- De straat transformeren in een chique dorpenweg.

##### **De nieuwe bouwblokken**

- Compacte bouwblokken als contrast ten opzichte van het open landschap, gesitueerd op een plateau.

- Het architectonische ontwerp moet de stedelijke bouwblokken inpasbaar maken binnen het meer kleinschalige, dorpse beeld van de omgeving.
- Langs de Oude IJssel komen enkele hogere markante bebouwingsaccenten die qua silhouetwerking vanaf een grotere afstand op elkaar zijn afgestemd, maar qua uitvoering zijn afgestemd op het bouwblok waartoe zij behoren.
- Woningen zijn gericht naar buiten. Vanuit de woningen bestaat zoveel mogelijk uitzicht op het rivierlandschap.
- Toepassing “natuurlijk”materialen als baksteen, houten kozijnen en keramische dakpannen (of pannen met een soortgelijke uitstraling).

Deze uitgangspunten zijn vertaald in het beeldkwaliteitplan Hutten Zuid Deelplan 1 (zie bijlagen) dat ten grondslag ligt aan de stedenbouwkundige en architectonische ontwerp van dat deel van Hutten Zuid waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft.

#### **3.4.5. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2006-2010**

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, vastgesteld d.d. 28-9-2006) is het gemeentelijk beleid met betrekking tot verkeer en vervoer voor de periode 2006-2010 uiteengezet. De belangrijkste beleidsdoelstelling met betrekking tot het wegverkeer blijft een inrichting van het wegennet op zodanige wijze dat het doorgaande autoverkeer zo direct en zoveel mogelijk naar de wegen van een hogere orde wordt geleid. De Bongersstraat is aangewezen als “gebiedstoegangsstraat”, hetgeen betekent dat deze straat in hoofdzaak bestemd en ingericht moet worden voor het doorgaande autoverkeer. Er mag 50 km/h worden gereden en het straatprofiel wordt bij voorkeur vormgegeven met een verhoogde middenberm, rotondes en vrij liggende fietspaden.

Het binnenplein in het projectgebied valt in de categorie “erftoegangsstraat”. Erftoegangsstraten hebben hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, hier mag maximaal 30 km/h worden gereden. De vormgeving van het wegprofiel dient de gewenste snelheid af te dwingen. Overgangen van en naar verblijfsgebieden dienen duidelijk te worden vormgegeven.

Verder streeft de gemeente naar een netwerk van primaire fietsroutes. Het netwerk is onder andere van belang voor bereikbaarheid van scholen, winkels, werk en OV-haltes. De Bongersstraat maakt onderdeel uit van dit netwerk. Ter plaatse van kruisingen met primaire fietsroutes zijn maatregelen gewenst om de snelheid van autoverkeer terug te brengen.

#### **3.4.6. Duurzaamheid**

Een goede ruimtelijke ordening houdt rekening met de kwaliteit van de omgeving; ook milieuaspecten zijn hierin wezenlijk van belang. Duurzaam bouwen is een van de aspecten die ruimtelijke relevantie heeft en ook van belang blijft in het kader van het beheer van de reeds bestaande woningvoorraad. Duurzaamheidscriteria zijn geen standaardcriteria, maatwerk is belangrijk. Belangrijk is dat er gekeken wordt naar de verschillende aspecten en dat er een afweging plaatsvindt.

De gemeente Oude IJsselstreek (Klimaatbeleid, Energiekansenkaart 2006), de provincie Gelderland (Kwalitatief Woon Programma), de Regio Achterhoek en het ministerie van VROM 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 gemeentelijke website biedt informatie over duurzaam bouwen en de verschillende maatregelen die genomen kunnen worden om het duurzaamheidsgehalte van een woning te meten ([www.oude-ijsselstreek.nl/digitaal\\_loket/duurzaamheid en klimaat/duurzaam bouwen](http://www.oude-ijsselstreek.nl/digitaal_loket/duurzaamheid_en_klimaat/duurzaam_bouwen)).

Hieronder volgen een aantal aandachtspunten.

- Energie

Bij de bouw van woningen kunnen verschillende maatregelen worden genomen om het energieverbruik te verminderen en om duurzame energie op te wekken. De gemeente Oude IJsselstreek streeft in het kader van de woningbouw naar een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) die minimaal 5-10% (Collegebesluit 16 juni 2006) lager ligt dan de huidige norm van 0,8 die sinds 2006 is opgenomen in het Bouwbesluit. Op de gemeentelijke Energiekansen kaart worden de economisch meest gunstige opties uitgewerkt.

- Materiaalgebruik

Duurzaam materiaalgebruik houdt het volgende in: beperking van de hoeveelheid afvalstoffen in de bouw en het gebruik van duurzame bouwmaterialen, zoals hout met het FSC-keurmerk.

- Water

Duurzaam watergebruik houdt het volgende in: waterbesparende maatregelen, maar ook maatregelen om het warme water zo efficiënt mogelijk te benutten.

- Binnenmilieu

Duurzaam Bouwen is niet alleen goed voor het milieu maar ook voor het binnenmilieu. Een ademende woning geeft een prettig binnenklimaat en door het gebruik van natuurlijke materialen (verantwoord materiaalgebruik) worden de gezondheidsrisico's beperkt. Het levert voor de bewoner een gezonde en comfortabele woning op.

- Toekomstgericht bouwen

Tot slot dient er naast duurzaam bouwen ook gekeken te worden naar de levensduur. Hoe kan de levensduur van een woning verlengd worden? Door een woning te ontwerpen die niet alleen aan de huidige, maar ook aan de toekomstige behoeftes van een bewoner voldoet: toekomstgericht en/of flexibel bouwen.

Door slimme en innovatieve combinaties van intensief ruimtegebruik met ecologie, gezond en schoon leefklimaat, bodemsanering, watermanagement, warmte- en koudeopslag en hergebruik van industrieel erfgoed zijn Het Gietelink en Hutten-Zuid meermalen als voorbeeldproject duurzame stedenbouw bekroond en opgenomen in



publicaties van het Ministerie van VROM, waaronder het boek "Duurzame stedenbouw, perspectieven en voorbeelden".

#### **3.4.7. Ecologische verbindingzone**

De Oude IJssel is aangewezen als natte ecologische verbindingzone (EVZ) en maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Een EVZ heeft ten doel het onderling verbinden van natuurgebieden om de uitwisseling te bevorderen tussen populaties van planten en dieren. De Oude IJssel is in de Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets (IRIS) aangeduid als een ontwikkelingsas, met aanknopingspunten voor het versterken en ontwikkelen van functies, waaronder de ecologie.

De "Structuurschets de Hutten" beziet de realisatie van het project De Hutten in relatie tot de aanleg van de EVZ Oude IJssel. Voor Hutten Zuid wordt ingezet op een samenhang tussen Oude IJssel en het wonen en recreëren aan de rivier. De volgende ingrepen in het kader van de EVZ zijn van belang: a) het inrichten van natuurvriendelijke oevers met paden en groene scheggen en b) maatregelen om en aan de stuw, zoals de aanleg van een vispassage en de inrichting van de stuw als overgang voor voetgangers en fietsers.

Om nadere vorm te geven aan de inrichting van de EVZ Oude IJssel zijn de volgende relevante visies ontwikkeld en inrichtingsvoorstellen gedaan:

- de visie "Ecologische verbindingzone Oude IJssel" (1998) van het Waterschap Rijn en IJssel;
- de "Inrichtingsvisie deeltraject gemeente Gendringen, ecologische verbindingzone Oude IJssel" (2000) van het Waterschap Rijn en IJssel en de voormalige gemeente Gendringen;
- de "Nadere uitwerking evz de Oude IJssel, traject de Hutten" (2001) door de werkgroep EVZ;
- een hoofdrapport "Samenwerking Ecologische Verbindingzone Oude IJssel" (2003) door het Waterschap Rijn en IJssel.

In de visie "Ecologische verbindingzone Oude IJssel" staat het herstel van de Oude IJssel als leefgebied en verbindingroute voor rivier- en landgebonden organismen voorop. De doelstellingen die in de visie genoemd worden, zijn:

- het ontwikkelen van een meer natuurlijk riviersysteem en de daarvoor kenmerkende componenten;
- het ontwikkelen van een verbindingfunctie;
- gebruik maken van de potenties van het projectgebied;
- het inpassen en verweven van andere functies (retentie en natuurontwikkeling, recreatie, sportvisserij).

De provincie Gelderland heeft de inrichting van de EVZ's vertaald in diverse inrichtingsmodellen. Voor het deel van de Oude IJssel bij Hutten Zuid is het model Winde van toepassing. Dit model heeft als doel het bevorderen van verspreiding en leefmogelijkheden van aquatische en oeverfauna. Het model bestaat uit een corridor met

stapstenen. Herstel van stromend water staat centraal, waarbij de Oude IJssel de corridor vormt. Het model Winde behelst onder meer:

- de aanleg van plas-drasbermen en begeleidend (moeras)bos met brede rietoevers van minimaal 5 m;
- het opheffen van barrières, zoals sluizen en stuwen;
- het aanleggen van stapstenen (ofwel tijdelijke of permanente leefgebieden) in de vorm van overstromingsvlaktes, moerasbossen, het aansluiten van geulen en afgesneden oude meanders van de rivier.

In de "Inrichtingsvisie deeltraject gemeente Gendringen, ecologische verbindingszone Oude IJssel" is per deelgebied op hoofdlijnen aangegeven waar de ontwikkeling van natuur en andere functies (wonen, werken, recreatie, retentie, landbouw) gewenst is. Ter hoogte van Hutten Zuid is het versterken van de corridor en het opheffen van de migratiebarrière bij de stuw van belang. Hiertoe is de aanleg van flauwe oevers, de inrichting van drie groene scheggen en de aanleg van een vispassage bij de stuw benodigd. De "Nadere uitwerking evz de Oude IJssel, traject de Hutten" werkt het inrichtingsmodel Winde voor de Hutten nader uit.

In het hoofdrapport "Samenwerking Ecologische Verbindingszone Oude IJssel" is tenslotte een uitvoeringsprogramma opgenomen, met de gewenste ontwikkelingen en uit te voeren activiteiten om de EVZ Oude IJssel te verwezenlijken.

In samenhang met de ontwikkeling van de EVZ, is het beleid, zoals vermeld, gericht op een versterking van de recreatieve waarde van de rivier. In het "Waterbeheerplan van het Waterschap Rijn en IJssel 2010-2015" wordt de mogelijkheid om de Oude IJssel ook voor recreatieve doeleinden te gebruiken nog eens bevestigd. Gemotoriseerde vaart is mogelijk van Doesburg tot de stuw bij Ulft. Voor een gedeelte van de Oude IJssel en de Aa-strang is een kanoroute uitgezet (ter hoogte van de Cappettilaan voegt de Aa-strang zich bij de Oude IJssel). Het beleid van het Waterschap gaat uit van recreatief medegebruik als dit past binnen de gestelde functies van het water en als bij actief medegebruik draagvlak bestaat bij aanliggende eigenaren en andere betrokkenen.

Inmiddels zijn de meeste van de bovenbeschreven plannen en voorstellen gerealiseerd.

## 4. RANDVOORWAARDEN

### 4.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een reeds gerealiseerd deel van het projectgebied Hutten Zuid. Het bestemmingsplan heeft dan ook voornamelijk een conserverend karakter. Dit hoofdstuk geeft een beeld van de milieuhygiënische randvoorwaarden die bij de toekomstige inrichting en het beheer van het plangebied een rol spelen.

### 4.2. Geluid

Het plangebied ligt voor wat betreft het wegverkeerslawaai in de wettelijke geluidzone van de Bongersstraat. Ten behoeve van de woningbouwplannen in Hutten Zuid is in 2002 geluidsonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek bleek dat de berekende geluidsbelasting (na de wettelijk toelaatbare aftrek van 5 dB(A) ) op een aantal rekenpunten op de voorgevels van de toekomstige woningen aan de Bongersstraat hoger was dan de (toenmaals geldende) voorkeurgrenswaarde van 50dB(A). De berekende waarden lagen echter lager dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 65 dB(A) die voor binnenstedelijk gebied in acht moest worden genomen.

Aangetoond kon worden dat het financieel niet mogelijk, en vanuit stedenbouwkundige optiek ongewenst was, om geluiddempende maatregelen te treffen aan de bron en in de overdrachtsfeer. Daarom verzocht het college van Burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Gendringen in 2002 aan de provincie om een aantal hogere grenswaarden te bepalen. De hoogste gewenste grenswaarde voor de woningen in deelplan 1 bedroeg maximaal 55 dB(A) (na aftrek van 5 dB(A)). De provincie besloot d.d. 18 november 2002 (kenmerk MW2002.28295) om dit verzoek te honoreren. De onderstaande tabel biedt een overzicht van de maximaal toegelaten grenswaarden in deelplan 1.

Betreft (adres/locatie)	Aantal woningen	Vastgestelde geluidsbelasting in dB(A) na toepassing correctiefactor	Toegepaste correctiefactor in dB(A) (artikel 103 Wgh)	Gevelaanduiding	Geluid afkomstig van de...
Fase 1	18	54	5	W	Bongersstraat
Fase 1	3	55	5	W	Bongersstraat

### **4.3. Luchtkwaliteit**

Het Besluit luchtkwaliteit is in november 2007 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet Milieubeheer, bekend onder de naam de "Wet luchtkwaliteit". Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet Milieubeheer zijn grenswaarden en plandempels opgenomen voor verschillende stoffen die de lucht kunnen verontreinigen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen en lood.

Bij de bepaling van de luchtkwaliteit in het plangebied is de luchtverontreiniging van belang die het wegverkeer op de bestaande en de toekomstige wegen in en rondom het plangebied veroorzaakt. Verder worden daarbij ook de bestaande achtergrondconcentraties van de onderzochte stoffen betrokken.

In de nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is ook vastgelegd welke projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zodat een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Projecten die "niet in betekenende mate" leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Sinds augustus 2009 ligt de grens van "niet in betekenende mate" volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de gewenste grenswaarde van een stof. Deze grens zal pas bereikt worden bij woningbouwprojecten van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg.

### **4.4. Milieuhinder bedrijvigheid**

Bij de bouw van woningen dient te worden onderzocht of er bedrijvigheid in de omgeving plaatsvindt die kan leiden tot hinder en, omgekeerd, of de nieuwe woningen een belemmering kunnen betekenen voor het functioneren van het bedrijf of de bedrijven in kwestie. Uit milieuoogpunt moet daarom een minimale afstand tussen de woningen en de betreffende bedrijven aangehouden worden. De afstandsnormen die in dat verband vaak gehanteerd worden staan vermeld in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten.

Aan de overzijde van de Oude IJssel ligt een rundveehouderij. Dit bedrijf is vergunningsplichtig op basis van de Wet milieubeheer. Teneinde geurhinder ten gevolge van het houden van vee en de opslag van mest te voorkomen is een afstand van 100 meter tot woningen noodzakelijk. Deze afstand wordt ruim gehaald ten opzichte van de woningen in het plangebied.

De vigerende milieuvergunning van dit agrarische bedrijf staat ten aanzien van geluid een etmaalwaarde toe van 40 dB(A) ter plaatse van de meest nabijgelegen woningen van

derden. De vergunde geluidscontour van het agrarische bedrijf valt ruim buiten het woongebied Hutten Zuid. De conclusie is dat het nieuwe woongebied geen belemmering oplevert voor de verdere uitbreiding van het rundveebedrijf en dat het rundveebedrijf geen bron van hinder vormt voor de bewoners van het plangebied.

Aan de overzijde van de Bongersstraat ter hoogte van het plangebied ligt op de nummers 46 en 48 twee winkels. Deze hebben een kleinschalig karakter en hebben een relatief geringe verkeersaantrekkende werking.

De eindconclusie is dat de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied geen hinder veroorzaakt en het woon- en leefklimaat binnen het plangebied niet aantast.

#### **4.5. Externe veiligheid**

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

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

De Risicokaart van de provincie Gelderland geeft een indicatie van de aanwezige risicobronnen. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Verder is de Bongersstraat niet in gebruik als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

#### **4.6. Bodem**

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functies. De bodemsanering die noodzakelijk was om deelplan 1 als woongebied te ontwikkelen is afgerond. In oktober 2005 ontving de provincie van de projectontwikkelaar ter beoordeling het evaluatierapport van de eerste fase van de bodemsanering. De provincie kwam in de brief met de beoordeling (brief aan de gemeente Gendringen, d.d. 29-11-2005, zaaknummer 2005-011110) tot de volgende conclusie.

De eerste fase van de bodemsanering is uitgevoerd overeenkomstig het saneringsplan. Het gesaneerde terreindeel (dat overeenkomt met het plangebied van deelplan 1) kan worden gebruikt voor de functies wonen en (intensief en extensief gebruikt) openbaar groen.

In de bovengrond (de leeflaag) van het gesaneerde terrein is echter nog steeds sprake van een lichte verontreiniging. De licht verontreinigde laag heeft een wisselende dikte.

Het geplande gebruik van de bodem is mogelijk mits in het gebied geen diepere graafwerkzaamheden plaatsvinden die leiden tot aantasting van de bodemkwaliteit van de schone ondergrond van het gebied, dat wil zeggen de grond die zich onder de leeflaag bevindt. Verder is het ook niet toegestaan om de bovengrond en de eventueel verontreinigde delen van de ondergrond uit het plangebied af te voeren en deze grond her te gebruiken zonder instemming van het bevoegde gezag.

#### **4.7. Archeologie**

Het projectgebied komt niet voor op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en heeft volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden geen archeologische verwachtingswaarde. De Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland geeft eveneens geen bijzondere waarden aan in het projectgebied. Gezien de geringe kans op archeologische waarden in het projectgebied zal een archeologisch vooronderzoek in het kader van eventuele nieuwe ontwikkelingen niet noodzakelijk zijn.

#### **4.8. Waterhuishouding**

##### **4.8.1. Watertoets**

Het uitvoeren van een watertoets en het opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21 eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 2 juli 2003. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding'. Dat betekent dat ook bestemmingsplannen onder deze verplichting vallen.

De watertoets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten. Gedacht kan worden aan aspecten als veiligheid, riolering, verdroging, wateroverlast etc. De invulling van de watertoets wordt per plan in maatwerk afgestemd. Voor het opstellen van deze waterparagraaf is gebruik gemaakt van de "Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (december 2008) van het Waterschap Rijn en IJssel.

##### **4.8.2. Beleid**

###### ***Inleiding***

In diverse rijks-, provinciale en waterschapsnota's wordt aandacht besteed aan het aspect water. In algemene zin is daarbij van belang, dat in de waterhuishouding bij ruimtelijke ontwikkelingen de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en voorkomen-scheiden-zuiveren als leidende principes worden gehanteerd.

De gemeente heeft in samenwerking met het Waterschap Rijn en IJssel in 2009 het gemeentelijke Waterplan 2010-2020 opgesteld. Dit waterplan, dat gebaseerd is op het

bovengemeentelijke beleidskader, komt in deze paragraaf aan de orde omdat dit plan beleid bevat dat bij het beheer van het plangebied van belang is.

### **Waterplan 2010-2020**

De basis van het waterplan wordt gevormd door de beleidsvisie "Water, stromend op weg naar 2020", die binnen het plantraject van het waterplan geformuleerd is. In deze, politiek gedragen, visie wordt onderscheid gemaakt in de volgende vier wateraspecten:

- Water is een drager voor een gezonde economie
- Water is een drager voor de sociale aspecten en beleving
- Water is een drager voor ecologische ontwikkeling
- Water is een drager voor volksgezondheid en veiligheid

Deze wateraspecten zijn uitgewerkt in een aantal maatschappelijke streefeffecten. Deze streefeffecten zijn model voor de waterambitie van de gemeente Oude IJsselstreek. Voor de ontwikkeling en het beheer van Hutten Zuid zijn met name de volgende streefeffecten van belang.

- Meer recreanten in de gemeente op het gebied van waterrecreatie.
- Aangenaam woonklimaat waarin water een ontmoetingsplaats is.  
Beide doelen worden onder andere bereikt door het water in de gemeente een grotere belevingswaarde te geven en door het toegankelijk maken van de oevers van de verschillende wateren.
- Bewustwording verantwoord watergebruik en duurzaam waterbeheer.
- Het watersysteem maakt deel uit van een gezond ecosysteem.  
In dit kader past de aandacht voor de ontwikkeling van ecologische verbindingszones en het passeerbaar maken van stuwen voor vissen.
- Een gezond en veilig watersysteem.  
Dat houdt onder andere in dat alle maatregelen worden genomen om te voorkomen dat er binnen de bebouwde kom sprake is van grondwateroverlast.
- Een gezonde en veilige waterketen.
- De gemeente heeft een duidelijk beleid ontwikkeld over het afkoppelen van regenwater in combinatie met het verwerken van regenwater. Het regenwater wordt, waar mogelijk, geïnfilteerd. Als infiltratie niet mogelijk is wordt het geborgen en vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Door het afkoppelen heeft het afvalwaterstelsel een grotere capaciteit waardoor overstortingen minder voorkomen.

De waterambities zijn niet afzonderlijk te realiseren. Samenhang, samenwerking en afstemming zijn zeer belangrijk om de gestelde doelen te bereiken. In vorm van een integrale visie is dit geformuleerd. Op hoofdlijnen houdt de visie het volgende in: 'De gemeente Oude IJsselstreek en het waterschap Rijn en IJssel willen een waterketen en een watersysteem dat goed functioneert onder wisselende omstandigheden en dat rekening houdt met voortdurende ontwikkelingen'. Voor de uitwerking van de visie wordt vastgehouden aan een aantal algemeen geldende principes:

- Vasthouden – bergen – afvoeren
- Schoonhouden – scheiden – schoonmaken
- Conserveren – accepteren - aanvoeren

Enkele kenmerkende kreten bij deze visie zijn: goed grondwaterniveau; optimaal grondgebruik; geen verdroging, vernatting of vervuiling; flexibel watersysteem; optimaal peilbeheer; voldoende waterberging; enige hinder, minimale overlast en geen schade; een kwalitatief en kwantitatief goede waterketen en watersysteem; afkoppelen en infiltreren; bronmaatregelen; vermindering gebruik meststoffen en chemische bestrijdingsmiddelen; gewaarborgd beheer en onderhoud; een vanzelfsprekende klanttevredenheid, waterbewustzijn en waterbetrokkenheid;

#### **4.8.3. Waterhuishouding plangebied**

In Hutten Zuid is duurzaam waterbeheer van het begin af aan uitgangspunt geweest in de planvorming. Om de mogelijkheden voor duurzaam watergebruik optimaal te kunnen benutten is de "Gecombineerde Water- en Energievisie" opgesteld (DHV, juni 2001). In deze visie zijn concrete maatregelen opgenomen voor de wijze waarop ambities op het gebied van (onder andere) integraal waterbeheer waargemaakt kunnen worden. Bij dit proces zijn de voormalige gemeente Gendringen, de provincie Gelderland, het Waterschap Rijn en IJssel, het Waterbedrijf Gelderland en het energiebedrijf Nuon betrokken geweest.

#### ***Geohydrologie***

In 2002 is voor het plangebied geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (door RPS BKH Consultanst B.V. Delft, d.d. 15-1-2002) waarbij de mogelijkheid is onderzocht van infiltratie van hemelwater in het gebied. Uit het onderzoek kon geconcludeerd worden dat infiltratie in principe mogelijk was.

Uit het onderzoek bleek het volgende: de bodem bestaat tot 1,50 meter beneden maaiveld uit matig fijn tot matig grof (ophoog) zand bestaat. Vanaf 1,50 meter beneden maaiveld komen klei en/of leemlagen voor. Onder deze klei/leemlagen bevindt zich vanaf 3 meter beneden maaiveld voornamelijk matig grof tot grof, soms grindhoudend zand.

De klei- en leemlagen hebben een slechte doorlatendheid, waardoor enkel in de bovenste zandlaag kan worden geïnfiltreerd. Wat betreft de gewenste drooglegging van de bodem in het projectgebied kon volgens het onderzoek voldaan worden aan de gestelde ontwateringseisen.

Ter hoogte van de beginnende klei/leemlagen zal het geïnfiltreerde water voornamelijk een horizontale stroming aannemen richting Oude IJssel. Doorbreking van de klei- en leemlaag is in verband met verdroging niet wenselijk. Om overstroming van de infiltratievoorziening te voorkomen moet deze voorzien worden van een nooduitlaat. Overtollig water kan geloosd worden op de Oude IJssel. Door een drempel te plaatsen alvorens het water geloosd wordt kan de grondwaterstand goed beheerst worden.

#### ***De gekozen hemelwatervoorzieningen***

Het uitgangspunt bij de planvorming van de hemelwatervoorzieningen in Hutten Zuid deelplan 1 is geweest dat infiltratie van hemelwater in de bovenste 1,50 meter beneden maaiveld mogelijk was.



De eisen van het waterschap (d.d. 3-1-2002) waaraan de hemelwatervoorzieningen moesten voldoen waren de volgende:

- Hemelwater van daken kan zonder vorm van infiltratie lozen op de Oude IJssel;
- Hemelwater van wegen en parkeerplaatsen kan geloosd worden op de Oude IJssel, mits dit via een infiltratievoorziening plaats vindt;
- Een berging van minimaal 4 mm in het stelsel is noodzakelijk;
- Een ledigingstijd van het hemelwaterriool bij infiltratie van 0,3 mm/h (0,0072 m/d)

Bij de inrichting van het plan gebied is de immobiele verontreinigde ophooglaag tot circa 1.5 meter diepte ontgraven, verwijderd en aangevuld met BGW I grond voor de functies natuur en wonen en BGW II grond onder de infrastructuur en ter plaatse van het openbaar gebied. Om de eventuele uitloging van de BGW II grond in het binnengebied te voorkomen is gekozen voor de aanleg van een gesloten hemelwaterrioolstelsel dat uitmondt op een infiltratieriool ter plaatse van de groene scheg.

#### ***Waterhuishoudkundige knelpunten en mogelijke oplossingen***

Na realisatie van het woningbouwplan zijn er in deelplan 1 een drietal waterhuishoudkundige problemen opgetreden. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

- Het infiltratieriool ledigt onvoldoende;
- In de kruipruimte van de woningen type A is (grond)water aangetroffen;
- Langs het plan is een fietspad gesitueerd, de aangrenzende berm is drassig.

Lingeveste B.V. heeft Civicon B.V. een waterhuishoudkundig onderzoek laten doen naar deze problematiek (Civicon B.V. Onderzoeksrapportage Waterhuishoudkundige aspecten Hutten Zuid Deelplan 1 te Uft, d.d. 6-9-2010). Op basis van dit onderzoek zijn mogelijke maatregelen ter bestrijding van deze problemen geformuleerd. De mogelijke oplossingsrichtingen zijn momenteel in onderzoek.

#### **4.8.4. Toetsing waterthema's**

Het ingenieursbureau Tauw bv heeft in opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek in september 2010 de waterhuishouding van het gehele plangebied van Hutten Zuid onderzocht (Tauw bv Waterhuishouding Hutten-Zuid, d.d. 28 september 2010, nr. R001-4672222LIG-mfV-V02-NL). Dit onderzoek is verricht ten behoeve van de watertoets van de verschillende bestemmingplannen die op het gebied betrekking hebben en die in de komende periode in procedure worden gebracht.

Voor de toetsing van de waterthema's is gebruik gemaakt van de informatie uit het bovenvermelde onderzoek.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft een 'Handreiking Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen' opgesteld, waarin een watertoetstabel is opgenomen. In de betreffende tabel zijn voor verschillende thema's toetsvragen opgenomen welke voor deelplan 1 zijn beantwoord. Deze tabel is ontleend aan het bovenvermelde onderzoek.

De toetsvragen die met 'ja' worden beantwoord zijn belangrijke thema's. Die thema's worden nader toegelicht in de volgende subparagraaf

Thema	Toetsvraag	Relevant <sup>a</sup>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	<b>Nee</b> <b>Nee</b>
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	<b>Ja</b> <b>Nee</b> <b>Nee</b>
Wateroverlast (oppervlakte water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	<b>Nee</b> <b>Ja</b> <b>Ja</b>
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	<b>Ja</b> <b>Ja / Nee</b> <b>Ja / Nee</b> <b>Ja / Nee</b>
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	<b>Ja / Nee</b> <b>Nee</b> <b>Nee</b>
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	<b>Nee</b>
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	<b>Nee</b> <b>Nee</b>
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	<b>Nee</b>
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	<b>Ja</b> <b>Nee</b>
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	<b>Ja</b> <b>Ja</b>
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	<b>Nee</b>
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	<b>Nee</b>

#### 4.8.5. Toelichting relevante wateraspecten

De toetsvragen die in de tabel positief zijn beantwoord zijn hieronder opgenomen, inclusief een korte beschrijving hoe voor dit plan met de thema's wordt omgegaan.

### ***Toelichting Riolering en Afvalwaterketen***

De hoeveelheid afvalwater is toegenomen door de ontwikkeling van dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel van Uift. Regenwater wordt niet via het riool naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie afgevoerd. Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

### ***Toelichting Wateroverlast (oppervlaktewater)***

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel, zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd.

Het afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden – bergen – afvoeren behandeld. In dit plan is ruimte gereserveerd voor IT-riolering.

Het plangebied is opgehoogd, waardoor het risico op wateroverlast vanuit oppervlaktewater is verkleind.

### ***Toelichting Grondwateroverlast***

In het plangebied bevinden zich lokaal slecht doorlatende lagen. Om grondwateroverlast in de toekomstige situatie te voorkomen zijn de volgende maatregelen genomen: ophogen van het plangebied langs de oever van de Oude IJssel. Aan de rand van het plangebied is een keermuur toegepast welke op de kleilaag is gefundeerd.

### ***Toelichting Oppervlaktewaterkwaliteit***

Vanuit het plangebied wordt hemelwater vanaf het dakoppervlak geloosd op het oppervlaktewatersysteem (zie ook wateroverlast). Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

### ***Toelichting Natte natuur***

Het plangebied bevindt zich in of nabij de ecologische verbindingszone (EVZ) Oude IJssel. De beoogde ontwikkelingen zijn geen belemmering voor de EVZ, maar versterken juist de ontwikkeling en bescherming van de gewenste natuurwaarden. In het ontwerp is rekening gehouden met de waterlijn van de Oude IJssel, de EVZ-strook en de EVZ-overgangzone.

### ***Toelichting Inrichting en beheer***

Nabij het plangebied bevindt zich de Oude IJssel, een oppervlaktewater welke in beheer is bij het waterschap Rijn en IJssel. De keur van het Waterschap is daarom van toepassing op deze waterloop. In de Oude IJssel bevindt zich ter hoogte van het plangebied een stuw. De stuw van Uift is tevens in beheer bij het waterschap. Het plan heeft mede de herinrichting van de Oude IJssel tot doel. De inrichting van deze waterlopen is in overleg met het waterschap bepaald.

Het oppervlaktewaterpeil wordt binnen de gewenste of vastgestelde marges gehandhaafd. De maaipaden langs de waterlopen zijn opengesteld voor wandelaars

(passief medegebruik). Het gaat om paden langs de watergangen die in beheer en onderhoud zijn van het waterschap.

#### ***Overleg met het waterschap***

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het waterschap.

### **4.9. Natuurwaarden**

In artikel 2 van de Flora- en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Deze plicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor de flora of fauna zal hebben verplicht is deze handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, dienen de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van dieren- en plantensoorten die op grond van de Flora- en faunawet bescherming genieten.

Het plangebied ligt niet naast of in de nabijheid van een gebied dat speciale bescherming geniet op basis van de Natuurbeschermingswet (Beschermd natuurterrein of Natura 2000 gebied).

## 5. PLANOPZET

### 5.1. Ruimtelijke opzet van Hutten Zuid

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke inrichting van het projectgebied Hutten Zuid, waar het plangebied deel van uitmaakt, in hoofdlijnen beschreven. De uitgangspunten voor de inrichting van het projectgebied zijn bepaald in de "Structuurschets Uift en Oude IJssel" en het beeldkwaliteitplan Hutten Zuid Deelplan 1. Hierin zijn de wensen en eisen uit de verschillende relevante beleidsstukken verwerkt. De uitgangspunten zijn gericht op de revitalisering van Hutten Zuid, het ontwikkelen van een hoogwaardig woonmilieu, de herinrichting van diverse straten en de ontwikkeling van de Oude IJssel tot Ecologische Verbindingszone.

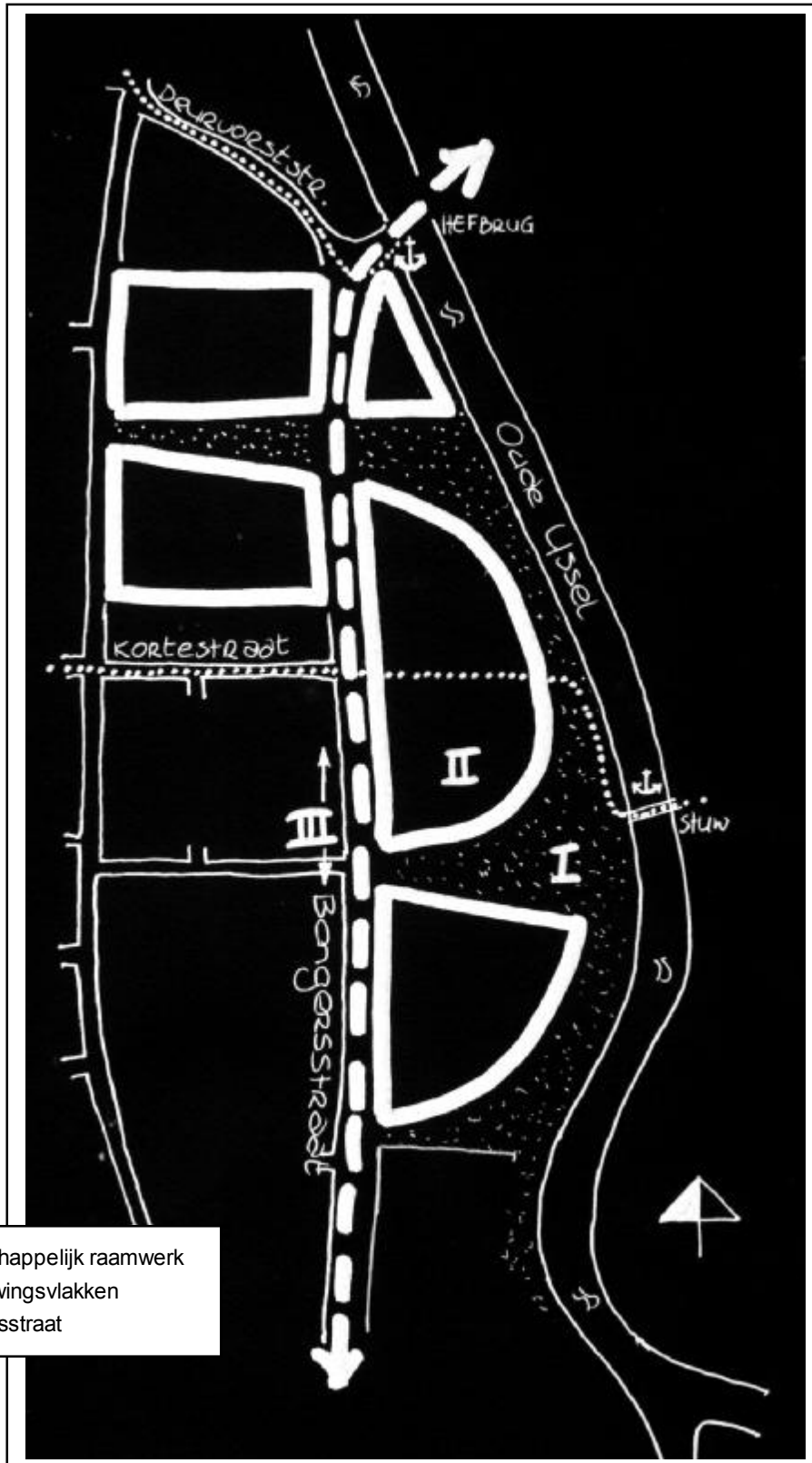
De nadruk bij de revitalisering van Hutten Zuid ligt op wonen aan en beleven van de Oude IJssel. Er dient samenhang gecreëerd te worden tussen de dorpsbebouwing, de Oude IJssel en het landschap. De relatie tussen het dorp en de rivier dient versterkt te worden door het zichtbaar en bereikbaar maken van de rivier vanuit de bebouwde kom en het creëren van verblijfsfuncties (wonen en recreëren) aan de rivier. Verder dient gestreefd te worden naar diversiteit in beeld en gebruik (wonen, werken en recreatie).

De stedenbouwkundige hoofdstructuur is opgebouwd uit drie hoofdelementen: het landschappelijk raamwerk, de bebouwingsvlakken en de Bongersstraat (zie afbeelding 2).

Het belangrijkste hoofdelement voor het plan is het landschappelijk raamwerk (I), waarvan de hoofdopzet voor het gehele projectgebied Hutten Zuid wordt besproken in hoofdstuk 5.2. De Oude IJssel bepaalt samen met een drietal groene scheggen de groen- en waterstructuur van Hutten Zuid. Door deze scheggen wordt (visueel) contact mogelijk gemaakt tussen de dorpsbebouwing en de Oude IJssel. In het landschappelijk raamwerk liggen bebouwingsvlakken (II) met vier woongebieden. De woongebieden worden als volgt benoemd (zie afbeelding 3):

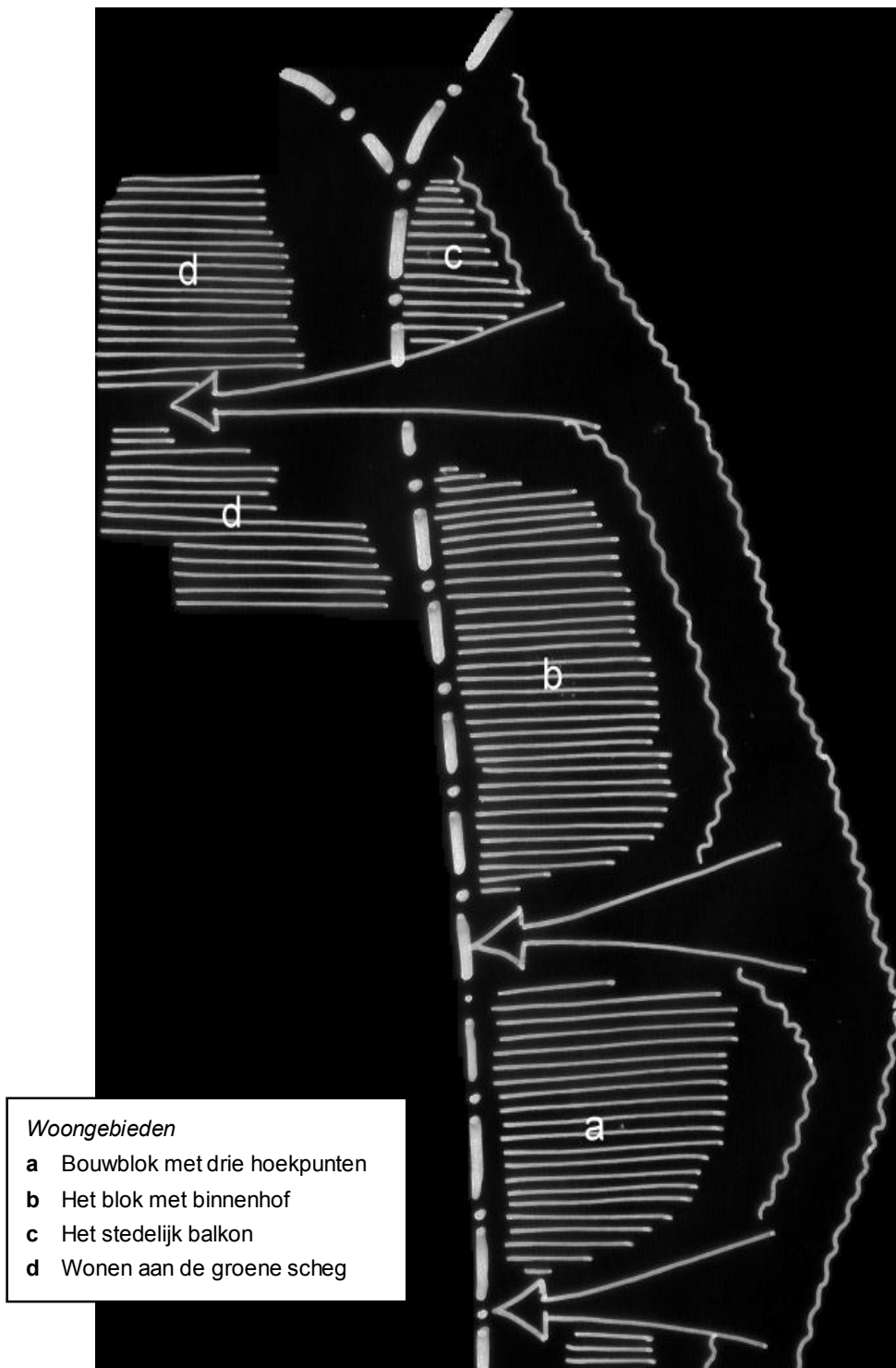
- a** Bouwblok met drie hoekpunten
- b** Het blok met binnenhof
- c** Het stedelijk balkon
- d** Wonen aan de groene scheg

Het derde hoofdelement wordt gevormd door de Bongersstraat (III). De hoofdopzet hiervan voor het projectgebied Hutten Zuid wordt besproken in hoofdstuk 5.3. De Bongersstraat vormt een belangrijke noord-zuid verbinding binnen Uift en vormt tevens de hoofdontsluitingsweg voor het projectgebied.



- I Landschappelijk raamwerk
- II Bebouwingsvlakken
- III Bongersstraat

Afb. 2 Stedenbouwkundige Hoofdstructuur



**Afb. 3: De bebouwingsvlakken**

Binnen deze hoofdstructuur zijn ook twee oost-west verbindingen van belang voor het plan, te weten een noordelijke passage (Deurvorststraat-Hefbrug) en een zuidelijke passage (Kortestraat-stuw).

De passages zijn verbindingen tussen Ulft en de Oude IJssel, een zogenaamd ankerpunt. Deze ankerpunten vormen bijzondere verblijfsplekken aan de Oude IJssel.

In de volgende paragrafen worden de hoofdelementen nader beschreven.

## **5.2. Het landschappelijk raamwerk**

Het landschappelijk raamwerk van Hutten Zuid wordt gecreëerd door de Oude IJssel met drie scheggen (zie afbeelding 4). De scheggen spelen samen met de oever van de Oude IJssel een belangrijke rol als stedelijk groen en bieden tevens ruimte voor maatregelen in het kader van de ecologische verbindingzone (natuur).

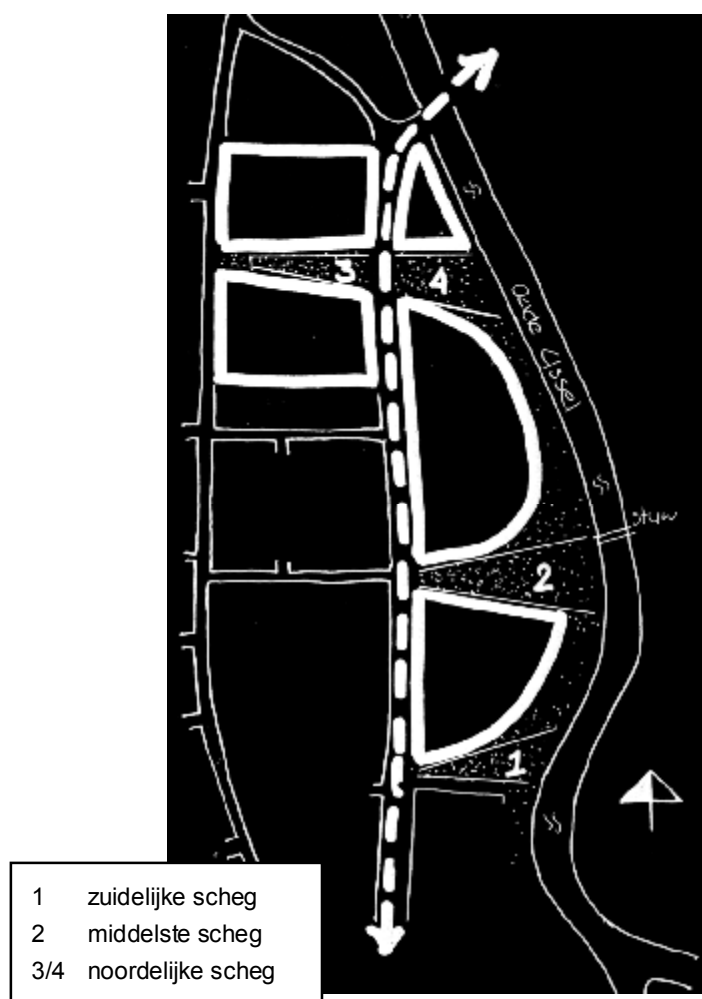
De scheggen krijgen een groene inrichting. Hiermee wordt een geleidelijke overgang gecreëerd tussen de gebouwde omgeving en het landschap. De scheggen worden zodanig ingericht dat overal zicht geboden wordt op de Oude IJssel. Dat betekent dat dichte beplanting niet wenselijk is. In de scheggen wordt tevens het aanzienlijke (circa 3,5 meter) hoogteverschil tussen het bouwterrein en het water zichtbaar.

De scheggen worden zover de natuurontwikkeling het mogelijk maakt, uitsluitend toegankelijk gemaakt voor voetgangers en fietsers. De oevers zijn op een aantal plekken vrij betreedbaar en er worden routes aangelegd langs de bebouwing en tussen de bebouwing onderling. Langs de Oude IJssel wordt tevens een lange afstandsroute aangelegd. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de inrichting van de scheggen die het plangebied aan de noord- en de zuidzijde begrenzen.

De zuidelijke scheg (nummer 1 op afbeelding 4) vormt de scheiding tussen de bestaande woningen aan de Bongersstraat en de nieuwe bebouwing in het projectgebied Hutten Zuid. Deze scheg is aan de rivierzijde benut voor een plaatselijke verbreding van de Oude IJssel en vergroting van het aandeel ondiep water.

De middelste scheg (nummer 2 op afbeelding 4) ligt ter hoogte van de stuw Ulft. Om deze ecologische barrière te kunnen passeren is binnen deze scheg een vispassage aangelegd. Deze passage heeft de vorm van een bypass op de linkeroever, waardoor er een 'eiland' ontstaat. De werking van de vistrap is goed zichtbaar gemaakt door een direct aangrenzend fiets- en voetpad. Het vormt bovendien een aantrekkelijk element met stromend water. De overige ruimte wordt gebruikt voor de ontwikkeling van brede rietoevers, een flauw talud en verspreide opgaande beplanting. De vispassage is voorzien van bruggen, zodat doorgaande langzaam verkeerroutes langs en over de Oude IJssel (via de stuw) mogelijk worden gemaakt.





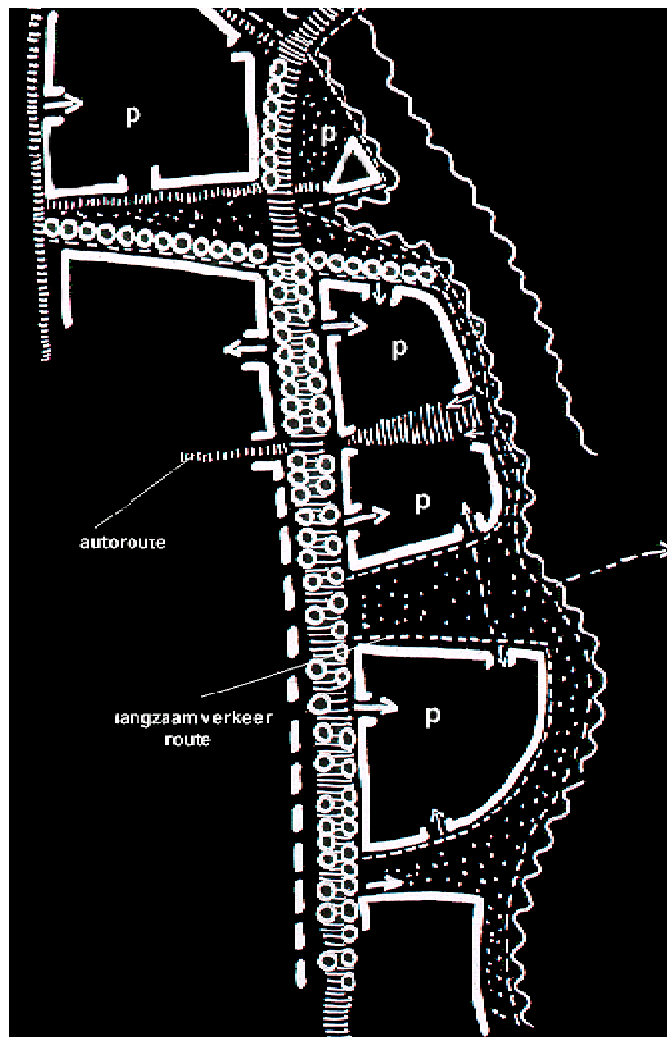
**Afb. 4: De scheggen in het landschappelijk raamwerk**

De noordelijke scheg (nummers 3 en 4 op afbeelding 4) heeft ten westen van de Bongersstraat (nr. 3) een meer stedelijk karakter. Tussen de Bongersstraat en de Oude IJssel (nr.4) wordt een meer natuurlijke inrichting nagestreefd onder andere met een rietoever. Door het tussengelegen water niet te diep aan te leggen kan hier een rijke watervegetatie ontstaan. Deze scheg loopt vanaf de Veldstraat langzaam af naar de Oude IJssel.

### 5.3. De Bongersstraat

Naast de functie als hoofdonthutingsweg vormt de Bongersstraat een ruimtelijke structurerend element binnen het dorp: de straat zorgt voor samenhang, oriëntatie en herkenbaarheid van het dorp. Vorm en functie zijn echter niet goed op elkaar afgestemd en het verblijfskarakter dient te worden verbeterd. Wat betreft de verkeersfunctie dienen betere voorzieningen voor fietsers en voetgangers gecreëerd te worden.

Wat betreft het ruimtelijk beeld wordt in de structuurschets de aaneenschakeling van de Slingerparallel-Oversluis-Bongersstraat-Uiftseweg-Anholtseweg, aangemerkt als "Chique dorpenweg". Bij de herinrichting van de straat binnen de bebouwde kom (waaronder de Bongersstraat) is het beeld nagestreefd van een ruime lommerrijke allée. Dit beeld is bereikt door bomen aan weerszijden van de weg, grote tuinen, representatieve bebouwing op ruime afstand van de weg, afwisseling in maat en schaal van de gebouwen en de planologische mogelijkheid om de aanliggende panden voor meerdere functies te gebruiken.



**Afb. 5: Indicatie routes en parkeren**

Naast de structuurdrager van de Bongersstraat worden binnen het projectgebied van Hutten Zuid een aantal bijzondere plekken en routes gecreëerd. De paden maken de Oude IJssel bereikbaar en toegankelijk en hebben vooral een recreatieve functie. Door het plangebied ligt ook een pad dat onderlangs de keermuur is geprojecteerd.

De stuw en de hefbrug vormen zogenaamde "ankerpunten": een plek waar een pad de Oude IJssel ontmoet. De plekken dienen als verblijfsplek en krijgen een herkenbaar karakter.

#### **Stuw**

De stuw in de rivier is een waterbouwkundig kunstwerk, waar het verval in de Oude IJssel zichtbaar is door het hoogteverschil en stroming van het water. De stuw is toegankelijk gemaakt voor voetgangers en fietsers.

#### **Noord-zuid route**

Langs de Oude IJssel wordt een doorgaande wandel- en fietsroute aangelegd. Door dit pad aan te sluiten op het onverharde pad achter de Cappetilaan wordt een lange afstandsroute gecreëerd. In het bestemmingsplan voor de woningen aan de Cappetilaan is reeds voorzien in een route langs de Oude IJssel.

### **5.4. Randvoorwaarden voor de inrichting van de woongebieden**

Om de verweving van groen en bebouwing mogelijk te maken is en wordt de bebouwing van Hutten Zuid opgezet als compacte bouwblokken. Hierdoor nemen de woongebieden relatief weinig ruimte in beslag en kan het groene landschappelijk raamwerk van de scheggen worden gemaximaliseerd. In de binnenhoven bevinden zich het merendeel van de parkeerplaatsen van de woningen en de ingangen van de parkeerkelders die worden aangelegd. Hierdoor kunnen de groengebieden rondom de woonblokken gevrijwaard blijven van bestratingen en parkeerplaatsen en kan dit groen en het water van de Oude IJssel optimaal vanuit de woningen worden beleefd.

Voor de invulling van de woongebieden gelden verder de volgende uitgangspunten.

- Er wordt gestreefd naar hoogwaardige landschappelijk ingepaste woningbouw met een representatieve uitstraling.
- De bouwblokken krijgen een eigen identiteit.
- Er wordt een diversiteit aan woningtypen gecreëerd.
- De woningen krijgen een dorps karakter.
- Vanuit zoveel mogelijk woningen is zicht op de Oude IJssel mogelijk.
- De bouwhoogte wordt bepaald door de onderlinge relatie van de bebouwing, bezonning, licht, lucht en ruimte.
- Langs de Oude IJssel worden een aantal stedenbouwkundige accenten gecreëerd in de vorm van appartementengebouwen.
- De woongebieden krijgen een duurzaam karakter. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke duurzaamheidsaspecten worden nagestreefd.
- In het gehele woongebied kan "werken aan huis" worden toegestaan onder de voorwaarde dat het om kleinschalige en niet-hinderlijke bedrijfsactiviteiten gaat en slechts een gedeelte van de woning daarvoor benut wordt;

- Om een eenduidig straatbeeld te creëren worden de woningen langs de oostzijde van de Bongersstraat in één rooilijn gesitueerd. Ten behoeve van stedenbouwkundige accenten kan hier van af worden geweken.

## **5.5. Het bouwprogramma en de inrichting van het plangebied**

### **5.5.1. Algemeen**

De nu volgende beschrijving van de ruimtelijke kenmerken van de nieuwe bebouwing en het omliggende terrein is ontleend aan het beeldkwaliteitplan (zie bijlage) dat bij het beheer van het plangebied wordt gehanteerd om ervoor te zorgen dat de gewenste architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit wordt gewaarborgd.

Het plangebied biedt plaats aan 29 geschakelde woningen en rijenwoningen en 40 appartementen. De bebouwing vormt een nagenoeg gesloten driehoekig bouwblok rondom een binnenhof. De wanden van het bouwblok worden gevormd door de geschakelde en de rijenwoningen. Drie appartementcomplexen dienen als stedenbouwkundige accenten. Vanuit de leefruimten van de meeste woningen en appartementen is een goed uitzicht mogelijk op de groene "scheggen" en op de Oude IJssel. De woningen aan de westzijde, de zijde van de Bongersstraat zijn gericht op deze straat.

Het terrein loopt af vanaf de Bongersstraat tot aan de Oude IJssel. Ter plaatse van de scheggen is dit goed herkenbaar. In het bouwblok loopt het terrein echter niet af. Om het verschil met aflopende terrein te markeren is het bouwblok aan de noordzijde, de oostzijde en de zuidzijde omgeven door een keermuur. Tussen de woningen en deze keermuur ligt een strook van circa 5 meter die bestemd is voor de tuinen en/of terrassen behorende bij de woningen. Het appartementengebouw op de oostpunt van het bouwblok staat echter als het ware op deze keermuur. De meeste tuinen en terrassen zijn voorzien van een trap langs de keermuur naar beneden waardoor ze verbonden zijn met de oever van de Oude IJssel, de groene omgeving en het pad dat aan de voet van de keermuur is aangelegd. Het binnenterrein is via twee aflopende straatjes verbonden met de groene omgeving.

De toegangen van de woningen aan de noord-, oost- en zuidzijde van het bouwblok liggen grotendeels aan de kant van het binnenhof. De toegangen van de woningen aan westzijde liggen aan de Bongersstraat.

De entrees van de woningen bepalen doorgaans de voorzijde van de woningen. Ten behoeve van een duidelijk onderscheid van de voorzijde en achterzijde van de woningen in het bouwblok is dit in het bestemmingsplan nader aangeduid. De voorzijde is de zijde van de woningen aan de buitenkant van het bouwblok gelegen aan Bongersstraat, de scheggen of de Oude IJssel.

De achterzijde van de woningen is voor dit bestemmingsplan bepaald als de zijde gelegen aan het binnenhof van het bouwblok, zoals dit ook schematisch in afbeelding 6 is aangeduid.

Dit onderscheid van voorzijde en achterzijde, dat ook gemaakt wordt in de Woningwet, werkt in de planregeling door. In dat kader zijn de voorgevels van de woningen op de verbeelding aangegeven met de aanduiding "Gevellijn". Om de ruimtelijke kwaliteit te bewaren mogen aan de buitenzijde van het bouwblok vóór de gevellijn in de voortuinen van de woningen en appartementgebouwen alleen andere bouwwerken "geen gebouwen zijnde", waaronder perceelsafscheidings, worden gebouwd met een maximale hoogte van 1 meter.



**Afb. 6: Voor- en achterzijde van de woningen conform de Woningwet**

Aan de achterzijde, aan de kant van de binnenhof, bestaan op basis van de regeling voor het vergunningsvrije bouwen (ex Woningwet) meer bouw mogelijkheden. Verder laat het bestemmingsplan hier perceelsafscheidings en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe tot een maximale hoogte van 2 meter en zijn de woningen aan de noord- en westzijde van het bouwblok voorzien van ruime achtererven waarop bijgebouwen en carports mogen worden gebouwd.

### **5.5.2. De woningtypen**

Het grootste en hoogste appartementengebouw (4 en 5 bouwlagen) markeert de noordoostpunt van het bouwblok en vormt het stedenbouwkundige accent van deelplan 1. Het bestaat uit twee halfronde bouwvolumes met daartussen een transparant deel waarin de entree, de trappen en de liften zijn ondergebracht. De entree bevindt zich aan de zijde van het binnenhof. De 9 appartementen in dit gebouw zijn bestemd voor het duurdere marktsegment. Het gebouw is voorzien van een parkeerkelder waarin ruimte is voor minimaal 1 parkeerplaats per appartement.

Op het noordelijke en zuidelijke hoekpunt van het bouwblok aan de Bongersstraat zijn twee appartementencomplexen gebouwd. Deze bestaan uit meerdere volumes. Beide gebouwen hebben verspringende kapdaken van verschillende hoogten en richtingen. De hoogste delen van beide complexen liggen op de hoekpunten van het bouwblok en tellen 4 bouwlagen waarvan de bovenste onder de kap gelegen. Vanaf de hoeken neemt de bouwhoogte van de twee complexen aan een zijde trapsgewijs af tot de hoogte van de aangrenzende geschakelde woningen of rijenwoningen.

Het appartementencomplex op het noordelijke hoekpunt telt 17 koopappartementen en het appartementencomplex op het zuidelijke hoekpunt bevat 14 huurappartementen. De bewoners van het noordelijke complex parkeren hun auto's in het openbare gebied. De bewoners van het zuidelijke complex parkeren hun auto's in een parkeerkelder die ruimte biedt aan minimaal 1 parkeerplaats per appartement.

De ronde wand van het bouwblok aan de kant van de Oude IJssel bestaat uit 10 woningen waarvan de begane grondverdiepingen geschakeld zijn. Deze woningen bestaan uit twee verdiepingen met kap. De kappen bestaan uit lessenaardaken waarvan de nokken dwars op de lengterichting van de bouwstrook staan. De woningen zijn voorzien van een inpandige bergruimte. De tuinen van deze woningen aan het binnenterrein bieden plaats aan 1 parkeerplaats per woning. De woningen zijn bestemd voor het middendure marktsegment.

De noordwand van het bouwblok worden gevormd door 9 geschakelde woningen. Zij bestaan uit twee bouwlagen met kap. De nokrichting van de kap ligt in de lengterichting van het bouwblok. Deze woningen verspringen in de bouwwand. De erven aan het binnenterrein bieden ruimte aan 1 parkeerplaats per woning en een vrijstaand bijgebouw. De woningen zijn bestemd voor het middendure marktsegment.

Langs de Bongersstraat liggen verder 10 rijenwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. De nokrichting van de kap ligt in de lengterichting van het bouwblok. De woningen zijn georiënteerd op de Bongersstraat en zijn voorzien van een voortuin van circa 5 meter diepte. De erven aan het binnenterrein bieden ruimte aan 1 parkeerplaats per woning en een vrijstaand bijgebouw. De woningen zijn bestemd voor het goedkopere marktsegment.

### **5.5.3. Inrichting binnenhof en de parkeerruimte**

Het binnenhof heeft naast een verkeersfunctie voor het autoverkeer, de wandelaar en de fietser ook een verblijfsfunctie. Verder zal het een functie krijgen als speelgelegenheid voor

kinderen. Het binnenhof is voor de automobilist op een punt toegankelijk vanaf de Bongersstraat.

De parkeerplaatsen voor de bewoners en de bezoekers zijn aangelegd op de privé-erven, de tuinen, de parkeerkelders van de appartementgebouwen en het binnenhof. Verder liggen langs de Bongersstraat een aantal parkeerplaatsen die benut kunnen worden door de bewoners van het plangebied.

De parkeerplaatsen op het binnenhof bieden plaats aan de auto's van bezoekers en de auto's van bewoners waarvoor op de erven aan het binnenterrein of de parkeerkelders geen ruimte is.

Het groene middendeel van het binnenhof is enigszins verhoogd aangelegd en voorzien van een lage keermuur zodat de auto's die rondom dit middendeel worden geparkeerd deels buiten het zicht kunnen blijven.

#### **5.5.4. Openbaar vervoer**

De ontsluiting van het projectgebied met het openbaar vervoer is beperkt. Binnen de gemeente lopen een paar interlokale, waaronder buslijnen richting Doetinchem en Arnhem. Geen van deze lijnen loopt over de Bongersstraat. De dichtstbijzijnde bushaltes zijn gelegen aan de Debbeshoek.

Naast het reguliere openbaar vervoer kan gebruik gemaakt worden van Regiotax. Dit is een collectief vraagafhankelijk vervoerssysteem. Met Regiotax kan men zich laten vervoeren van deur tot deur, zeven dagen per week.





## 6. JURIDISCHE OPZET

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het beleid is vertaald in de verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan dat bindend is voor de burger en de overheid. In de plantoelichting zijn de ideeën vervat die aan het plan ten grondslag liggen en is verslag gedaan van het onderzoek dat gedaan is om te komen tot een goede inpassing van het plan in de omgeving. Het plan is opgezet conform de richtlijnen van de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen).

### 6.1. Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De verbeelding geeft de gronden van het plan Hutten Zuid, deelplan 1 weer. De bestemmingen van de gronden en de aanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

<b>Bestemming</b>	<b>Nader onderscheiden in (functieaanduiding of bouwaanduiding)</b>
Groen	Brug/vistrap (swa-brv)
Maatschappelijk	Nutsvoorziening (nv)
Natuur	Brug/vistrap (swa-brv)
Tuin	
Verkeer	
Water	Brug/vistrap (swa-brv) Stuw (stw)
Wonen	Aaneengebouwd [aeg] Gestapeld [gs] Parkeergarage [sba-pg]

De onderscheiden bestemmingen zijn voorzien van een aparte kleur en aangeduid met een hoofdletter.

In de bijlage bij deze regels zijn lijsten opgenomen van beroepen en bedrijfsactiviteiten die in de woningen mogen worden uitgeoefend.

### 6.2. Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk I: inleidende regels;
- hoofdstuk II: bestemmingsregels;
- hoofdstuk III: algemene regels
- hoofdstuk IV: overgangs- en slotregels.

### **6.2.1. Inleidende regels**

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

### **6.2.2. Bestemmingsregels**

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Binnen de bestemmingsregels in dit plan is de volgende onderverdeling aangebracht:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

#### ***De bestemming 'Groen'***

Deze bestemming is gegeven aan de groenvoorzieningen rondom het bouwblok. Hierin is het ook mogelijk paden voor wandelen en fietsen en daarnaast eventuele speelvoorzieningen te realiseren.

#### ***De bestemming 'Maatschappelijk'***

Deze bestemming is gegeven aan een nutsvoorziening (waterschapsgebouwtje) aan de zuidkant van het plangebied. Binnen het bouwvlak is een gebouw toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter.

#### ***De bestemming 'Natuur'***

Deze bestemming is gegeven aan de natuurlijk ingerichte oeverzone van de Oude IJssel. Om de ecologische betekenis daarvan te benadrukken is gekozen voor een aparte bestemming.

#### ***De bestemming 'Tuin'***

Binnen de bestemming *Tuin* is een bebouwingsregeling opgenomen voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bijvoorbeeld erfscheidingen. In de doeleindenomschrijving is een koppeling aangebracht met de bestemming *Wonen*, omdat de gronden met de bestemming *Tuin* juridisch en feitelijk deel uitmaken van het bouwperceel waarop de woning gesitueerd is.

Er is een belangrijk verschil in bouwmogelijkheden voor de tuinen die gelegen zijn vóór de gevellijn die in de bouwvlakken van de woningen is getekend (de voortuinen) en de tuinen die achter deze gevellijn liggen en naar het binnenhof zijn gericht. Erfscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde die vóór de gevellijn gebouwd worden mogen maximaal 1 meter hoog zijn. De erfscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde die achter de gevellijn gebouwd worden, aan de zijde van het binnenhof, mogen maximaal 2 meter hoog zijn.

### ***De bestemming 'Verkeer'***

Deze bestemming is gegeven aan het gehele openbaar toegankelijke gebied dat een verkeersfunctie heeft voor het gemotoriseerde verkeer. Dit omvat ook het binnenhof van het bouwblok. In dit verblijfsgebied is namelijk in grote mate voorzien in het parkeren voor de auto's. Binnen de bestemming is ook de aanleg van groen en speelvoorzieningen mogelijk.

In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, niet-zijnde gebouwen, ten behoeve van deze bestemming.

### ***De bestemming 'Water'***

Deze bestemming is gegeven aan de Oude IJssel.

### ***De bestemming 'Wonen'***

De bestemming *Wonen* omvat de gronden waarop uitsluitend woningen, appartementen en bijbehorende bouwwerken, waaronder bijgebouwen en carports zijn toegelaten.

Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen (hoofd)gebouwen zijn toegelaten. Met de aanduidingen "aaneengebouwd" [aeg], en "gestapeld" [gs] is aangegeven met welk woningbouwtype het betreffende vlak bebouwd mag worden. De meeste bouwvlakken zijn voorzien van de aanduiding "Gevellijn". Deze lijn geeft aan waar in het betreffende geval de voorgevel van de woningen en de wooncomplexen gebouwd moet worden. De bijgebouwen en de carports mogen buiten het bouwvlak worden opgericht.

De maximale goothoogte en bouwhoogte van de bebouwing is - tenzij in de regels anders is vermeld - op de verbeelding aangegeven in een maatvoeringssymbool. Voorts is een regeling opgenomen voor andere bouwwerken, niet zijnde gebouwen zoals bijvoorbeeld speeltoestellen en vlaggenmasten.

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een woning is bij rechte mogelijk. De uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf is aan een aantal ruimtelijke voorwaarden verbonden. Voor de start van een dergelijk bedrijf moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het afwijken van de gebruiksregels. Voor een aan huis gebonden bedrijf mag maximaal 30% van de woonruimte worden benut met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Onder een aantal appartementgebouwen mogen parkeerkelders worden aangelegd.

### **6.2.3. Algemene regels**

De algemene of aanvullende regels tenslotte vormen een set algemene regels die voor alle onderdelen van dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan uit een antidubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en procedureregels.

De antidubbeltelregel zorgt ervoor dat gronden waarop eenmaal een bouwplan is gerealiseerd bij de beoordeling van nieuwe bouwplannen gedurende de planperiode van het bestemmingsplan buiten beschouwing blijven.

De algemene regel uit de gebruiksbepaling luidt dat het verboden is om opstallen en gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Daarbij wordt een aantal soorten van gebruik expliciet opgesomd, waaronder het gebruik van de grond voor buitenopslag voor oude auto's.

De afwijkingsregels voorzien in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Een voorbeeld is de mogelijkheid om bouwgrenzen die op de verbeelding zijn aangegeven met maximaal 2,5 meter te overschrijden indien dit noodzakelijk is om de gronden en de toegelaten bebouwing op een doelmatige wijze te kunnen gebruiken.

In de algemene procedureregels is vastgelegd welke procedure voor een wijziging of voor het geven van nadere eisen gevolgd moet worden.

#### **6.2.4. Overgangsrecht en slotregel**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen. De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

### **6.3. Handhavingsparagraaf**

Het handhaven van bestemmingsplannen vergt een actief gemeentelijk beleid. Handhaving is elke handeling van de gemeente die er op gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Hoe de handhaving dient te worden uitgevoerd, is beschreven in de Nota Integrale Handhaving van de gemeente Oude IJsselstreek, zoals vastgesteld door het college op d.d. 8 februari 2005. In de nota zijn onder meer de volgende gemeentebrede uitgangspunten voor handhaving gegeven:

- Nieuwe regelgeving dient handhaafbaar te worden geformuleerd;
- De handhavingstaak dient actief plaats te vinden. Handhavingsinspanningen worden in een programma vastgelegd op basis van prioriteiten;
- De handhaving door de gemeente dient via een vastgestelde sanctiestrategie plaats te vinden;
  - De uitvoering van de handhaving wordt uniform en gestandaardiseerd vastgesteld in handhavingsprotocollen;
  - Gedogen van overtredingen mag alleen plaatsvinden in uitzonderingsgevallen;
- Bij de integrale handhaving van de regels wordt er gestreefd naar een meersporenbeleid;

- De input en output van de handhavingsinspanningen dienen onderwerp te zijn van structurele en uniforme monitoring;
- Handhavingsbeleidsvoornemens en -resultaten worden, met inachtneming van wettelijke regels, openbaar gemaakt: publiciteit en openbaarheid ondersteunen een adequate handhaving.

Voor het bestemmingsplan Hutten Zuid, deelplan 1 is nagegaan of de planregels te handhaven zijn. Hieruit zijn geen bijzonderheden voort gekomen.

## **7. HAALBAARHEID**

Een exploitatieopzet voor dit plan wijst uit dat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar kan worden geacht.

## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 maart 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om tijdens die termijn zienswijzen ten aanzien van het plan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Hutten Zuid deelplan 1 op 23 juni 2011 ongewijzigd vastgesteld. Verder heeft de gemeenteraad bij die gelegenheid ook het beeldkwaliteitsplan Hutten Zuid deelplan 1 vastgesteld.