

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK
Bestemmingsplan
DRU Industriepark Ulf

27 juni 2013

Projectnummer: 120482
ID: NL.IMRO.1509.BP000110-VA01

INHOUD

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het plan	7
1.2	Doel van het plan	7
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	10
1.5	Leeswijzer	11
2	Huidige situatie	13
2.1	Ontstaansgeschiedenis	13
2.2	Plangebied	15
3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	26
3.3	Regionaal beleid	30
3.4	Gemeentelijk beleid	31
4	Planbeschrijving	36
4.1	Planuitgangspunten	36
4.2	Toekomstige situatie	36
5	Omgevingsaspecten	41
5.1	Milieu	41
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	58
5.3	Flora en fauna	62
5.4	Verkeer en parkeren	64
6	Water	67
6.1	Beleid	67
6.2	Situatie plangebied	69
6.3	Conclusie	70
7	Juridisch bestuurlijke aspecten	71
7.1	Algemeen	71
7.2	Dit bestemmingsplan	73
7.3	Handhaafbaarheid	81
8	Economische haalbaarheid	82

9	De procedure	83
9.1	Overleg	83
9.2	Zienswijzen	83
9.3	Ambtshalve wijzigingen	83

Bijlagen

- Bijlage 1: brieven provincie Gelderland instemming tussentijdse evaluatie bodem-sanering
- Bijlage 2: bodemonderzoek particuliere gronden deelgebied 3
- Bijlage 3: akoestisch onderzoek SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij
- Bijlage 4: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: onderzoek luchtkwaliteit deelgebied 1
- Bijlage 6: archeologisch onderzoek particuliere gronden deelgebied 3
- Bijlage 7: parkeerbalans

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

In de afgelopen jaren zijn de oude fabrieksgebouwen van de voormalige DRU ijzergieterij getransformeerd naar een dynamisch gebied met ruimte voor cultuur, wonen, werken en evenementen, waaronder concerten en congressen. Het terrein heeft de naam DRU Industriepark gekregen. Op het terrein is een deel van de historische fabriekspanden gerenoveerd en van een nieuwe functie voorzien, er zijn nieuwe woningen gebouwd en de openbare ruimte is opnieuw ingericht. Het terrein is nog steeds volop in transformatie en de planvorming is dynamisch. Als gevolg van de economische en maatschappelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren is het nodig de bestaande plannen voor het DRU Industriepark tegen het licht te houden. Met name het woningbouwprogramma vraagt om een herijking. De gemeenteraad heeft op 17 maart 2011 een nieuwe gebiedsvisie voor het DRU Industriepark vastgesteld. Hierin is de gewenste invulling van het gebied nader uitgewerkt.

1.2 Doel van het plan

Het doel van dit bestemmingsplan is om de nieuwe visie voor het gebied planologisch te vertalen. Op die manier ontstaat een integraal en helder kader waaraan toekomstige ontwikkelingen op het DRU Industriepark en directe omgeving getoetst kunnen worden. De nieuwe visie voor het gebied is op te delen in een aantal deelontwikkelingen die tevens als deelgebieden kunnen worden onderscheiden. Kort samengevat gaat het om de volgende ontwikkelingen:

- het DRU Industriepark krijgt een geactualiseerd planologisch kader (deelgebied 1);
- een andere woningbouw typologie op de reeds beoogde woningbouwlocatie aan de DRU-Laan (deelgebied 2);
- het mogelijk maken van een woon-zorgcombinatie en een woningbouwinitiatief voor maximaal twee woningen (deelgebied 3);
- het mogelijk maken van het gebruik van agrarische gronden als tijdelijk parkeerterrein met bijbehorende ontsluitingsweg (deelgebied 4).

In hoofdstuk 4 wordt per deelgebied nader ingegaan op de ontwikkelingen. In hoofdstuk 7 wordt de juridisch vertaling van deze ontwikkelingen toegelicht.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Ulft en ten oosten van deze kern, nabij de Oude IJssel. Het plangebied is, zoals aangegeven in paragraaf 1.1, op te delen in vier deelgebieden:

- Deelgebied 1, DRU Industriepark;
- Deelgebied 2, Woningbouwlocatie DRU-Laan;
- Deelgebied 3, Woon-zorgcombinatie en particulier initiatief;
- Deelgebied 4, Agrarische gronden t.b.v. parkeerterrein.

Deelgebied 1, 2 en 3 ligt aan de westkant van de Oude IJssel.

Deelgebied 1 wordt aan de noordkant begrensd door de groenstrook ten zuiden van de Molenbeek; aan de oostkant door de Oude IJssel; aan de zuidkant door de DRU-Laan en de Allee; en aan de westkant door de Frank Daamenstraat.

Deelgebied 2 wordt in het noorden begrensd door de Dru-laan; in het oosten, het zuiden en westen door reeds gerealiseerde woningen aan de Dru-laan en de Gietijzerlaan.

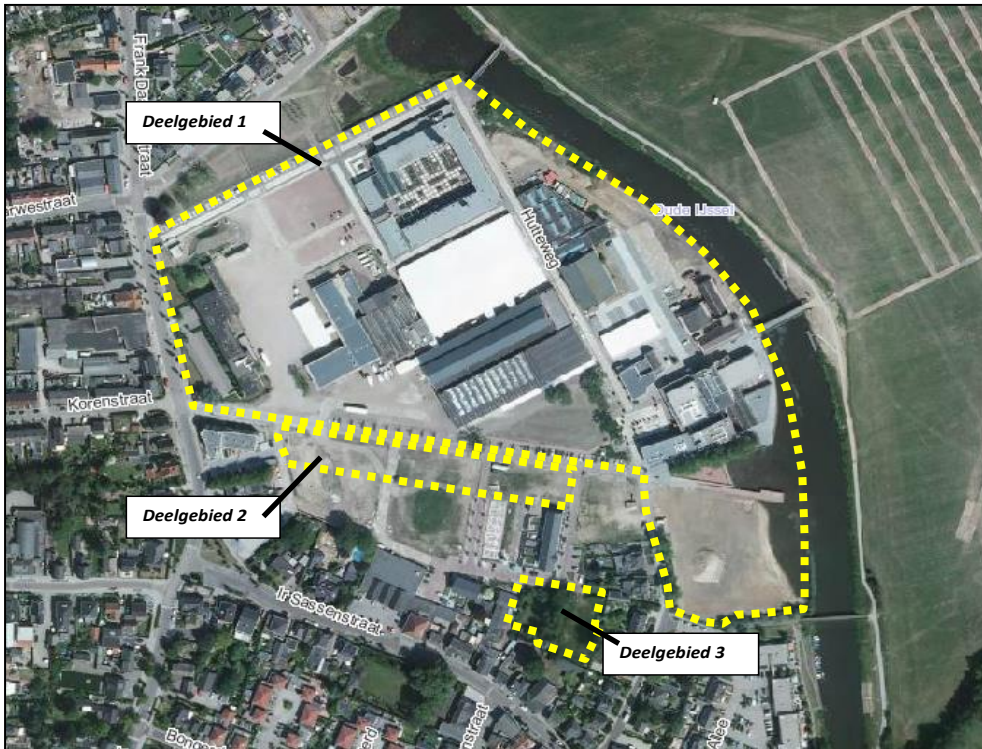
Deelgebied 3 wordt aan de noordkant begrensd door de Gietijzerlaan; aan de oostkant door kavels van de woningen aan de Hutteweg; en aan de zuid- en westkant door de kavels van de woningen aan de Ingenieur Sassenstraat.

Deelgebied 4 ligt aan de oostkant van de Oude IJssel. Dit deelgebied wordt in het oosten begrensd door de Uiftseweg (N317) en in het westen door de Oude IJssel.

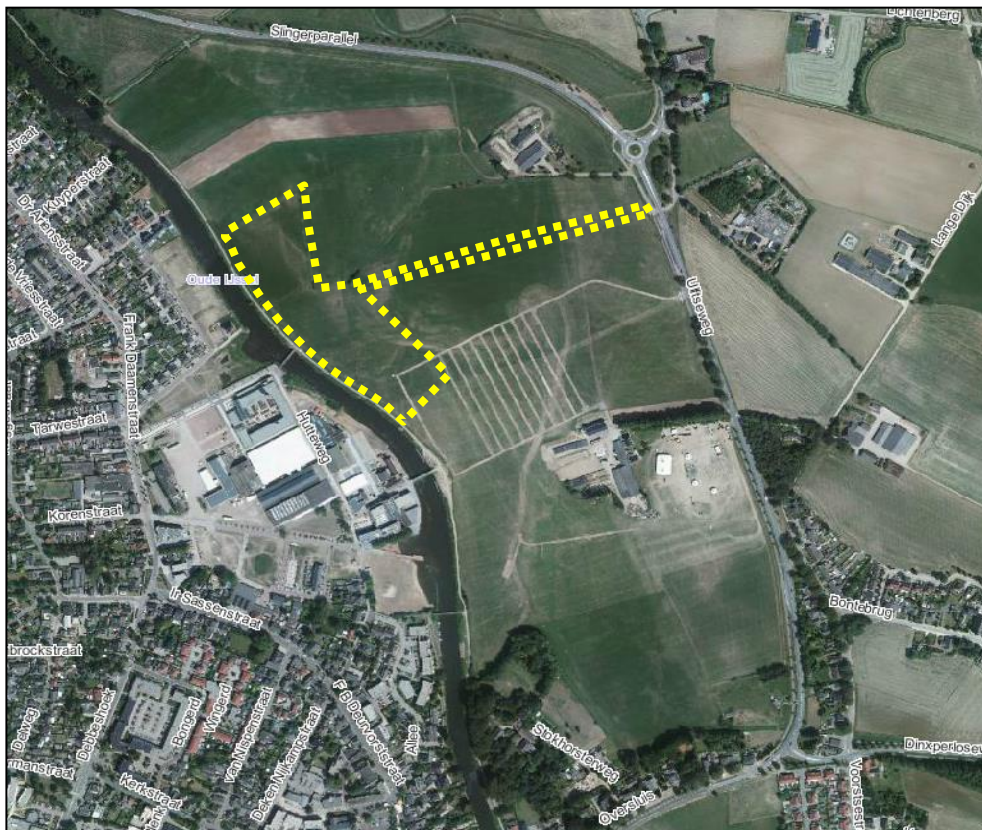
De navolgende afbeeldingen geven de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit plan.



Globale ligging plangebied



Globale begrenzing deelgebied 1, 2 en 3



Globale begrenzing deelgebied 4

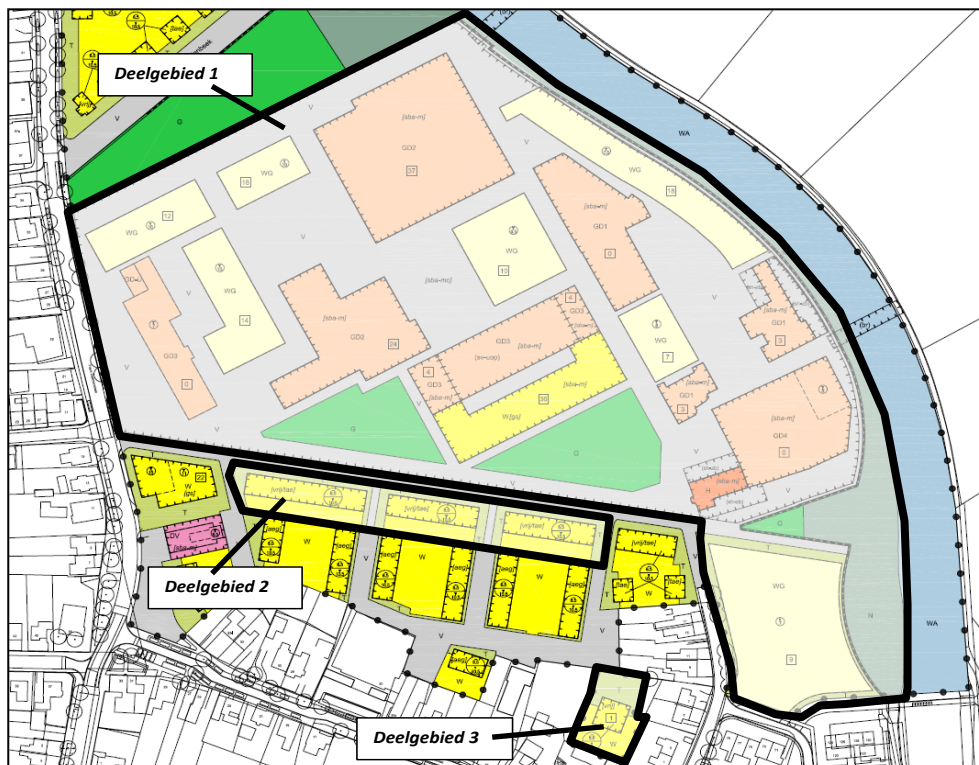
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in vier bestemmingsplannen.

Voor deelgebied 1, 2 en een deel van deelgebied 3 geldt het bestemmingsplan 't Gietelinc Uift 2008'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek op 27 november 2008.

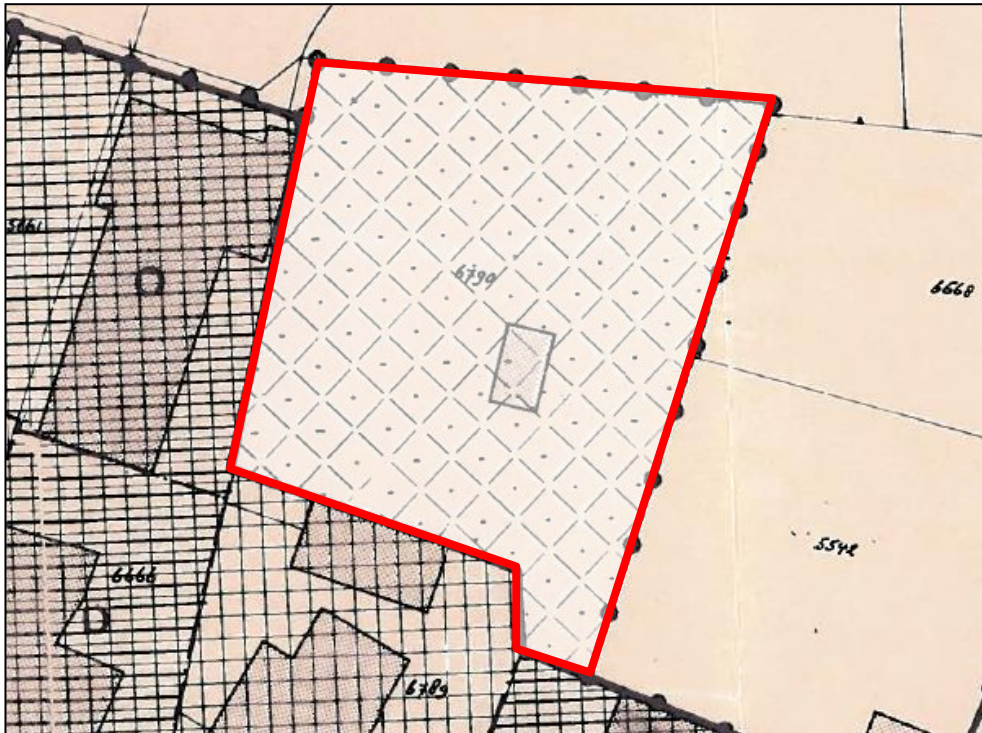
Deelgebied 1, DRU Industriepark kent de bestemmingen Gemengd, Groen, Horeca, Natuur, Tuin, Verkeer, Wonen en Woongebied.

Binnen deelgebied 2, Woningbouwlocatie DRU-Laan en het westelijk deel van deelgebied 3 komen de bestemmingen Tuin en Wonen voor.



Uitsnede 't Gietelinc Uift 2008' voor deelgebied 1, 2 en een deel van 3

Voor het andere deel van deelgebied 3 (de particuliere gronden) geldt het bestemmingsplan 'Centrum Uift', vastgesteld op 28 september 1989 door de raad van de voormalige gemeente Gendringen. Op grond van dit bestemmingsplan heeft dit deel van deelgebied 3 de bestemming 'Gaarde'. Deze gronden zijn bestemd voor moestuin, akker, weide, boomgaard en daarmee gelijk te stellen doeleinden. Binnen deze bestemming mogen geen woningen worden gebouwd.



Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum Ulf' voor een deel van deelgebied 3

Voor deelgebied 4 gelden twee bestemmingsplannen. Voor het oostelijke deel van dit deelgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002, Bergh en Gendringen' vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Gendringen d.d. 26 februari 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 21 september 2004. Voor het westelijke deel van dit deelgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Wisch 2004', vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Wisch d.d. 16 december 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 26 juni 2005.

Op grond van beide bestemmingsplannen hebben de gronden binnen deelgebied 4 de bestemming 'Agrarisch gebied'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Het is niet toegestaan om de gronden tevens te gebruiken als parkeerterrein.

1.5 Leeswijzer

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

De verdere invulling van deze toelichting bestaat uit 9 hoofdstukken. Om allereerst een goed beeld te krijgen bij de situatie wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied. Vervolgens wordt kort ingegaan op de beleidskaders die van toepassing zijn op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk ni-

veau. Hoofdstuk 4 geeft de planbeschrijving, hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen het plan mogelijk maakt. Hoofdstuk 5 en 6 behandelen de omgevingsaspecten die van toepassing zijn, waarbij in hoofdstuk 6 expliciet wordt ingegaan op het aspect water. De juridische verantwoording en uitleg bij de regels wordt nader toegelicht in hoofdstuk 7. In het achtste hoofdstuk wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan in hoofdstuk 8. In hoofdstuk 9, ten slotte, wordt de doorlopen procedure van het plan behandeld.

2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Ulf

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

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



Ulf rond het begin van de twintigste eeuw

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

De historische bebouwingslinten hebben een hoge belevingswaarde door een geknikt en gebogen stratenpatroon, met een gevarieerde bebouwing. Verder van de kern gelegen bevindt zich meer nieuwe bebouwing, veelal sobere woningen uit de jaren '50, meer voortuinen en doorzichten tussen de huizen. De rooilijn wisselt door de losse setting van de gebouwen. Dichtbij de kern grenzen de panden vaak direct

aan de openbare ruimte, soms zijn er ook voortuinen, die naarmate de afstand tot de kern groter wordt, meer voorkomen. Ook zijn er tussen de gebouwen onbebouwde percelen in gebruik als weiland of moestuin. Openbaar groen beperkt zich tot incidentele bomen of heestervakken.

Op de plek van het vroegere centrum bevinden zich nu een nieuw winkelcentrum en het gebied 'De Blenk'. In dit gebied zijn tal van voorzieningen samengebracht, zoals winkels, parkeerplaatsen, horeca en een park. De Kerkstraat vormt het hart van het winkelgebied.

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

De projectmatige woningbouwgebieden van Ulft liggen tussen de historische bebouwing linten. Deze gebieden zijn gerealiseerd in een traditionele blokverkeveling met halfopen bouwblokken. De projectmatige woningbouw van Ulft is onder te verdelen in de Vogelbuurt, een relatief groot aaneengesloten woongebied met twee typen rijtjeswoningen, en enkele kleinere gebieden die een gevarieerd karakter hebben. Typisch voor deze gebieden zijn de korte, rechte en vaak smalle straten, waarbij de woningen vaak kleine voortuinen hebben. De woningen zijn vaak in rijen van 4 of meer woningen gebouwd. De bouwwijze en het groen in de tuinen en de straatbomen zorgen gezamenlijk voor een intiem en vrolijk bebouwingsbeeld. Bij de jongere gebieden komen meer lange, rechte hoofdontsluitingswegen voor, terwijl de zijstraten juist kort en soms geknikt zijn. Grotere voortuinen en veel straatbomen zorgen voor een groen beeld.

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

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

2.1.2 DRU

De ontwikkelingsgeschiedenis van Ulft en Gendringen is voor een belangrijk deel bepaald door de ligging aan de rivier de Oude IJssel en de aanwezigheid van ijzeroer¹. In de zone langs de westelijke oever van de Oude IJssel waren van oudsher hoogovens gevestigd, die de basis vormen van de huidige metaalindustrieën.

¹ IJzeroer zijn grotere, verharde ijzer(hydr)oxideconcreties, die al vele eeuwen geleden in Nederland van dicht onder het maaiveld werden gedolven als grondstof voor de ijzerproductie.

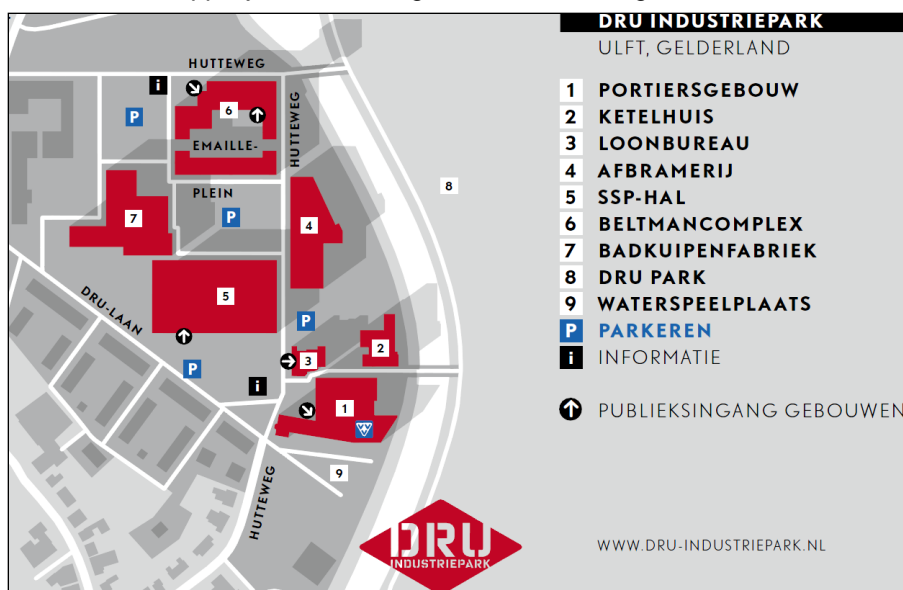
De ijzerindustrie lag langs de rivier vanwege de transportmogelijkheden en de benodigde waterkracht.

Het huidige DRU Industriepark is al eeuwenlang de plek geweest waar in een of andere vorm en nagenoeg zonder onderbreking ijzerindustrie of metaalnijverheid heeft plaatsgevonden. In 1754 werd de basis gelegd van dit bedrijf met de ontwikkeling van de Ulftse ijzerhut. In de negentiende eeuw ontwikkelde het bedrijf zich van hoogoven naar koepeloven en emailleerfabriek en werden vele gebruiksvoorwerpen geproduceerd. In de hoogtijdagen werkten bij de DRU 1800 mensen op een fabrieksterrein van 14 hectare. De DRU splitste op in verschillende bedrijven. Een groot deel ging verder op het ten noorden van Ulft gelegen bedrijventerrein De Rieze onder de naam Kendrion, thans EXerion. DRU Verwarming BV verhuisde in 1999 naar Duiven en DRU Stainless Steel Products vertrok in 2002 naar Lichtenvoorde. Vanwege de cultuurhistorische waarde van het gebied en de vele mogelijkheden verdiende het gebied een nieuwe invulling en startte de transitie met de restauratie van de oude fabriekspanden. In 2009 opende de DRU Cultuurfabriek in één van de zeven monumentale gebouwen haar deuren. Op het moment dat de transitie van het 14 ha. grote gebied halverwege was, moest in 2010 het oorspronkelijke plan worden herzien als gevolg van demografische ontwikkelingen. Dit betekende dat een groot deel van de geplande woningbouw is komen te vervallen en in plaats van woningbouw andere passende functies in het gebied een plaats krijgen.

2.2 Plangebied

2.2.1 Deelgebied 1, DRU Industriepark

Deelgebied 1 wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Al bij het opstellen van het bestemmingsplan 't Gietelinc Ulft' in 2008 is ervan uitgegaan, dat dit een gebied wordt waar sprake is van levendigheid en reuring door de mix van functies. Deze functies zijn gesitueerd in de gerenoveerde voormalige fabrieksgebouwen van het DRU Industriepark. Alle gebouwen binnen dit deelgebied zijn aangewezen als rijksmonument. In de gebouwen is onder meer sprake van horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en wonen.



Overzicht gebouwen DRU industriepark

1. Portiersgebouw

In het Portiersgebouw is de DRU Cultuurfabriek gevestigd. Dit is dé centrale ontmoetingsplaats voor culturele en creatieve activiteiten en bijeenkomsten. Functies die momenteel in het gebouw gehuisvest zijn, betreffen onder andere een poppodium, een bibliotheek, een muziekschool, een galerie, de oudheidkundige vereniging, een café-restaurant, een theater en een Turks cultureel centrum.



huidige situatie Portiersgebouw

2. Ketelhuis

Het Ketelhuis wordt momenteel verhuurd aan een steenhouwer, die o.a. gedenkbeelden maakt. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3. Loonbureau

Het Loonbureau is gerestaureerd en Optimaal FM, de regionale radiozender, heeft het tot uitvalsbasis verkozen voor haar dagelijkse radiouitzendingen.



huidige situatie Loonbureau

4. Afbramerij

De Afbramerij is op de rijksmonumentale onderdelen gerestaureerd en zal geëxploiteerd gaan worden als innovatiecentrum. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.



huidige situatie Afbramerij

5. SSP-Hal/Koepeloven/Badkuipengieterij

De SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij is momenteel in gebruik als evenementenhal. In de SSP-Hal, die bestaat uit een grote open ruimte, worden verschillende evenementen georganiseerd: van paasmarkt tot kerstmarkt, van politiebeurs tot rommelmarkt.



huidige situatie SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij

6. Beltmancomplex

In het Beltmancomplex heeft wooncorporatie Wonion zich gevestigd. In het complex zijn tevens kantoren, units voor jonge ondernemers, een logopediepraktijk en 15 woningen in het sociale huursegment gevestigd. Onderdeel van het Beltmancomplex is de beeldbepalende watertoren.



huidige situatie Beltmancomplex

7. Badkuipenfabriek

De Badkuipenfabriek biedt ruimte aan 16 vrij indeelbare woon-werkruimtes: zogenaamde lofts met een gemeenschappelijke binnenplaats. Wonen en werken combineren in een zeer uniek gebouw met monumentale status en een bijzondere industriële uitstraling. De lofts zijn voorzien van een buitenruimte en er zijn parkeerplaatsen rondom het gebouw.



huidige situatie Badkuipenfabriek

ISWI/CWI-gebouw

Het ISWI/CWI-gebouw ligt in het noordwesten van het plangebied. Dit gebouw is momenteel in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw voor kantoorfuncties.

Onbebouwde delen DRU Industriepark

De onbebouwde delen van het DRU Industriepark worden aangelegd als pleinen, verblijfs- en speelplekken. Hier is ruimte voor ontmoeting, ontspanning, spelen, evenementen en parkeren. Het DRU Industriepark, wordt omsloten door het zogenaamde Cordon Sanitaire, waarin groene ruimtes liggen zoals de noordelijke scheg, de groene wiggen met waterspeelplaats en de ecologische verbindingzone langs de Oude-IJssel. Ook hier is ruimte voor ontmoeting, verblijf en spelen.

Noordelijke Scheg

Als afscheiding met de rest van het gebied is een groene scheg aangelegd, deze is ingericht en in gebruik als park. Het park loopt geleidelijk af naar de rivier. Het hoger gelegen deel heeft een open karakter zonder ondergroei. Dit park loopt geleidelijk af naar de rivier, waar het aansluit op de ecologische verbindingzone (EVZ). Deze scheg vormt een duidelijke scheiding tussen de dorpsrand en het DRU Industriepark. Door het open karakter ontstaat er een fraai zicht op de rijksmonumenten.

Groene Wiggen

De zuidelijke groene scheg tussen de zuidelijke dorpsrand en het DRU Industriepark bestaat uit vier aaneengeschakelde en verbindende driehoekige ruimten aan de entree van het terrein langs de DRU-Laan. Deze ruimten grenzen aan achtereenvolgens het voormalige kantoor, nu het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Werk en Inkomen (ISWI), de voormalige Badkuipenfabriek,

de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij, en het Portiersgebouw, waarin nu de DRU Cultuurfabriek is gevestigd. Deze vier ruimten hebben uiteenlopende gebruiksfuncties van parkeerterrein tot evenemententerrein en waterspeelplaats en worden ook als zodanig vormgegeven. De rode, of beter de groene draad wordt gevormd door de laan met bomen langs de DRU-Laan. In de inrichting van de zuidelijke groene scheg voert daarnaast zoveel als mogelijk het industriële en functionele karakter de boventoon.

Ecologische verbindingszone

De rivier de Oude IJssel is aangewezen als ecologische verbindingszone en de inrichting richt zich met name op open water met natuurlijke oevers en meer ruimte voor waterbegroeiing. Op enige afstand van elkaar creëert het Waterschap Rijn en IJssel ecologische stapstenen om de diversiteit van flora en fauna te vergroten. Inmiddels zijn de Beekjuffer en de IJsvogel weer gesignaleerd en ook de Otter is terug, hetgeen betekent dat de waterkwaliteit de laatste jaren vooruit is gegaan.

Behalve dat een gezonde rivier goed is voor de diversiteit, kan de vrijetijdseconomie gebruik maken van de mogelijkheden op het water. De aanlegsteiger op het DRU Industriepark kan fungeren als een mooie opstapplaats voor de vele arrangementen op en langs het water, waarmee dergelijke boottochten bijdragen aan het onderscheidend toeristisch aanbod in de Achterhoek en de grensstreek.

2.2.2 Deelgebied 2, Woningbouwlocatie aan de DRU-Laan

De gronden binnen dit deelgebied liggen momenteel braak, er zijn geen gebouwen aanwezig binnen dit deelgebied. Op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn deze gronden aangewezen als woningbouwlocatie voor (half) vrijstaande woningen. De goot- en bouwhoogte van deze woningen bedraagt maximaal respectievelijk 6,5 m en 10,5 m. De navolgende afbeelding geeft een weergave van dit deelgebied.



Huidige situatie deelgebied 2

2.2.3 *Deelgebied 3, Woon-zorgcombinatie en particulier initiatief*

De gronden binnen deelgebied 3 liggen eveneens braak, er bevindt zich geen bebouwing binnen dit deelgebied. Het oostelijke perceel van dit deelgebied is op grond van het vigerend bestemmingsplan aangewezen als locatie voor de bouw van één vrijstaande woning.

2.2.4 *Deelgebied 4, Agrarische gronden t.b.v. parkeerterrein*

Deze gronden zijn in de huidige situatie in gebruik als weiland ten behoeve van melkvee. Incidenteel worden deze gronden gebruikt als parkeer- en evenemententerrein (o.a. het Huntenpop muziekfestival).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en dertien nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (in-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent dat er eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er altijd worden gezorgd voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het kabinet heeft in 2012 de SVIR vastgesteld, die bepaalt dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst

van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

3.1.3 Toetsing rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland.

Voor dit plan is alleen de ladder voor duurzame verstedelijking en nationaal belang 10 van toepassing. De aanleiding voor het plan is een nieuwe gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen als gevolg van economische en maatschappelijke ontwikkelingen. De ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaand stedelijk gebied. In deelgebied 4 wordt een tijdelijk parkeerterrein mogelijk gemaakt. Hierbij is er geen sprake van nieuwe bebouwing

Binnen deelgebied 1 zijn meerdere Rijksmonumenten aanwezig. In paragraaf 5.2.1 wordt weergegeven hoe in dit bestemmingsplan met dit belang wordt omgegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005

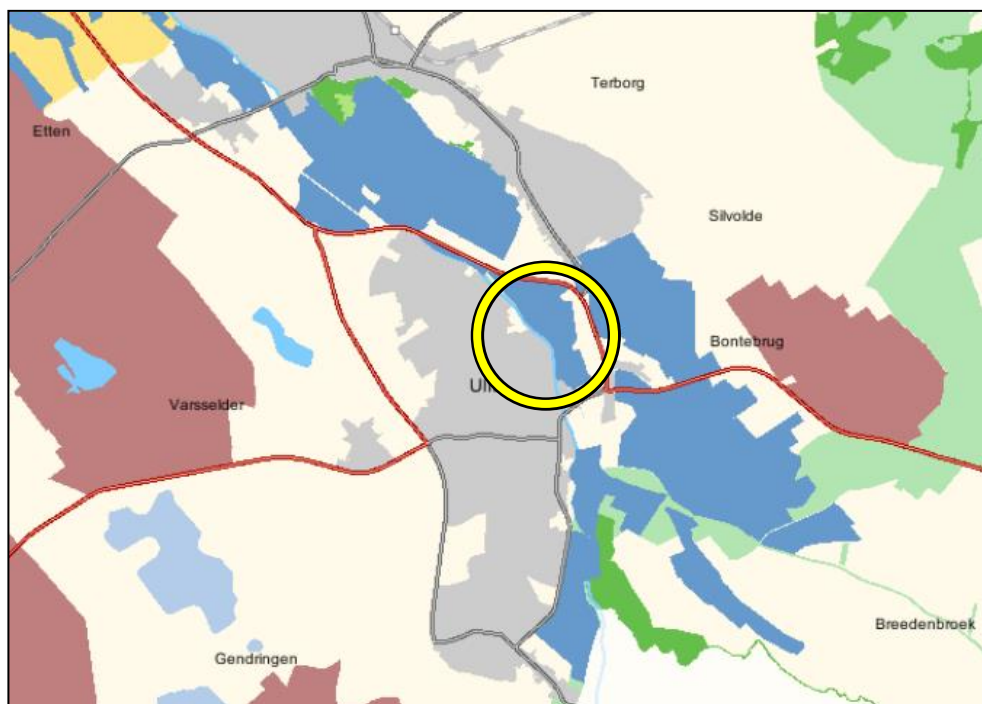
Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

Op de streekplankaart ligt deelgebied 1, 2 en 3 binnen het 'bebouwd gebied', waarbij de deelgebieden nader aangeduid zijn als 'overig bebouwd gebied'. Dit betekent dat de deelgebied geen deel uitmaken van een stedelijk netwerk. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt 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).

Op de streekplankaart ligt deelgebied 4 in het 'multifunctioneel platteland'. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. Het westelijke deel van dit deelgebied is daarnaast aangeduid als regionale waterberging (definitief begrensd).

De waterbergingsgebieden maken deel uit van het groenblauwe raamwerk. Deze zijn bedoeld voor het tijdelijk bergen van water uit het regionale watersysteem ten tijde van grote neerslaghoeveelheden. In waterbergingsgebieden is functieverandering die het tijdelijk bergen van water frustreert, zoals verstedelijking, aanleg van bedrijventerreinen en hervestiging van glastuinbouw, uitgesloten.



Uitsnede streekplankaart

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

Verstedelijking

Binnen deelgebied 1, 2 en 3 vindt nieuwe bebouwing plaats ten behoeve van wonen en werken. In de verordening is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken onder meer is toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied (artikel 2.2). Alle drie de deelgebieden liggen binnen bestaand bebouwd gebied.

Wonen

Ten aanzien van 'wonen' is in de verordening bepaald dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen (artikel 3).

EHS

In het oosten van deelgebied 1 en ten westen van deelgebied 4 ligt langs de Oude IJssel een strook die is aangewezen als EHS.

Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. De provincie doet dit door het realiseren van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden, natuurrijke cultuurlandschappen en verbindingszones door bescherming, instandhouding en ontwikkeling. Tevens beschermt de provincie de kwaliteit en kwantiteit van natuurterreinen.

Binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

In de ruimtelijke verordening is het beleid voor de EHS vertaald in artikel 18. Hierin wordt aangegeven dat in een bestemmingsplan in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen worden toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur" en het Waterplan Gelderland 2010 – 2015 significant worden aangetast.

3.2.3 *Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)*

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op

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

In De Achterhoek is geen regiobestuur dat zich bezighoudt op het gebied van woningbouw; deze regionale coördinatietaak heeft gemeente Bronckhorst op zich genomen. Regio Achterhoek bestaat uit de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost-Gelre, Oude-IJsselstreek en Winterswijk. De gemeente Montferland behoort in tegenstelling tot het KWP2 op het gebied van woningbouwafspraken niet meer tot de regio Achterhoek. Daarnaast worden de ontwikkelingstrajecten ook afgesproken met de in de regio werkzame woningcorporaties De Woonplaats, ProWonen, Sité Woondiensten, Woningstichting Dinxperlo en Woning. Deze woningcorporaties werken samen in het Achterhoekse Woningcorporatie Overleg (ACO). De tweejaarlijkse evaluatie van het KWP3 en jaarlijkse monitoring zullen zich richten op (de voortgang in) de realisering van de KWP-afspraken. Daarbij zullen ook ontwikkelingen in de maatschappij en de markt een rol spelen, al dan niet in wisselwerking met de gemaakte afspraken. Voorliggend plan is in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

3.2.4 Toetsing provinciaal beleid

Wonen

Directe aanleiding van het plan zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt. De woningbouwmogelijkheden in deelgebied 1 ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan zijn grotendeels uit het plan genomen. In deelgebied 2 was reeds woningbouw mogelijk. De woningbouwtypologie is hier, ten opzichte van het vigerend plan, echter aangepast aan de huidige marktvraag. In deelgebied 3 worden vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Per saldo vindt er met het plan echter een afname plaats van het aantal te realiseren woningen.

Waterbergingsgebieden

Op grond van het streekplan is deelgebied 4 aangewezen als waterbergingsgebied. Op grond van zowel de Ruimtelijke Verordening als het Waterplan Gelderland is deelgebied 4 echter niet aangewezen als waterbergingsgebied. Beide laatste beleidsdocumenten zijn recenter vastgesteld. Hiermee kan geconcludeerd worden dat deelgebied 4 niet langer is aangewezen als gebied voor waterberging.

EHS

Op de gronden binnen deelgebied 1 die zijn aangewezen als EHS vinden geen ontwikkelingen plaats. Deze gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Natuur. Deze bestemming is passend bij de doelstellingen van de EHS.

Het plan past binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek

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

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

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

3.3.2 Toetsing regionaal beleid

De aanleiding voor het plan is een nieuwe gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen als gevolg van economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan draagt bij aan het versterken van de functies binnen deelgebied 1, die deels een regionaal georiënteerd zijn. Daarnaast wordt met het plan de woningbouwtypologie in deelgebied 2 aangepast aan de huidige marktvraag. Het plan zet daarmee in op een versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod en is daarmee in lijn met de beleidsuitgangspunten van de regionale structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude IJsselstreek tot 2025. Vraagstukken op deze beleidsterreinen zijn de basis voor deze visie. De structuurvisie is het vertrekpunt voor het uitwerken van het verdere beleid van de gemeente Oude IJsselstreek voor de toekomst.



Uitsnede structuurvisiekaart

Op grond van structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als een 'hotspot recreatie', deelgebied 1 is aangemerkt als een gebied voor 'revitalisering/transformatie' en een 'top' (toeristisch opstappunt). Deelgebied 4 is aangemerkt als een gebied voor 'waterberging' en maakt deel uit van een 'groene verbinding'.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat het Dru-Industriepark en het omliggende gebied verder wordt ontwikkeld tot toeristisch, recreatief, cultureel en educatief centrum van de gemeente Oude IJsselstreek. Het Dru-Industriepark heeft hierbij een lokale en regionale functie. Daarnaast wordt aangegeven dat het Dru-Industriepark het belangrijkste cultuurhistorische erfgoed van de gemeente is. Het Dru-Industriepark en de directe omgeving daarvan dient dan ook beschermd en verder ontwikkeld te worden als cultuurhistorisch erfgoed.

Het plangebied is tevens opgenomen in de gebiedsvisie Paasberg-DRU. Het gebied Paasberg-Dru maakt deel uit van de voormalige internationale ijzerroute langs de rivier de Oude IJssel. Vandaag de dag probeert men de keten van activiteiten, historisch, cultureel en economisch opnieuw op elkaar af te stemmen en te verbinden. De gemeente heeft een robuust raamwerk opgesteld waarbinnen het gebied verder ontwikkeld kan worden. Doel van de gemeente is dat door de realisatie van elementen uit het robuuste raamwerk een divers gebied ontwikkeld wordt waar

mensen vanuit de gemeente Oude IJsselstreek, maar ook van buiten de gemeente kunnen verblijven, recreëren, sporten en ontspannen.

Deelgebied 1 wordt daarbij omschreven als 'Industrieel landschap', waar bovengemeentelijke activiteiten plaats vinden. Deelgebied 4 wordt omschreven als 'Dynamisch landschap', een gebied met wisselende activiteiten in het landschap.

Het gebied Paasberg-DRU is in de toekomst een centraal gebied, waar in verschillende tempo's het gebied kan worden beleefd, afhankelijk van wat de gebruiker op dat moment wil. Het is een gebied waar rust, dynamiek, educatie, leisure & pleasure, recreatie, natuur en bebouwing hand in hand gaan en elkaar versterken.

Door de realisatie van elementen uit het robuuste raamwerk is een divers gebied ontwikkeld waar mensen vanuit de gemeente Oude IJsselstreek, maar ook van buiten de gemeente kunnen verblijven, recreëren, sporten en ontspannen.

Ook is in het gebied ruimte voor educatie op verschillende onderwerpen gerelateerd aan het buiten, buitenleven, landbouw, landschappelijke inrichting en tuinontwerp. Hiervoor zal Groene Academie worden opgericht. Op welke wijze deze academie gestalte gaat krijgen moet nog bekeken worden. Het idee is om het DRU-Industriepark mede als landschapspark te gaan gebruiken, waarbij mensen uit de gehele wereld met reeds enige tuin- en landschaps-ontwerp-ervaring workshops en cursussen kunnen volgen in een nog op te richten lesgebouw en de omliggende buitenruimte (voorbeeldtuinen). Het gebied Paasberg-DRU is een afwisselend en uitdagend landschap dat op een zeer positieve wijze bijdraagt aan de leefbaarheid van de gemeente Oude IJsselstreek.

De visie Paasberg- Dru is hiermee een eerste aanzet voor een nadere uitwerking van het gebied: Gebiedsvisie DRU Industriepark.

3.4.2 Gebiedsvisie DRU Industriepark

De transformatie van het DRU-terrein is reeds meer dan 10 jaar gaande. Omdat de plannen inmiddels niet meer actueel zijn heeft de gemeenteraad op 17 maart 2011 een nieuwe gebiedsvisie voor het DRU Industriepark en de omliggende gronden vastgesteld. De Provincie Gelderland heeft per brief van 13 juni 2012 laten weten in te kunnen stemmen met de gebiedsvisie. Naast het DRU Industriepark heeft de gebiedsvisie ook betrekking op het DRU Park, IJsselweiden, landgoederen Wisch en Schuilenburg en het Paasberggebied.

In de gebiedsvisie zijn twee factoren leidend. Enerzijds de negatief bijgestelde woningbouwdoelstellingen die een groot financieel gevolg hebben en anderzijds een andere wijze van reageren op veranderingen: bedreigingen zien als kansen, vernieuwing duurzaam opzetten, zowel ecologisch als economisch.

Voor wat betreft deelgebied 1 wordt er onder meer ingegaan op plannen voor de Afbramerij, het Loonbureau, het Ketelhuis, de Badkuipenfabriek en de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij.

De gewenste invulling van het DRU Industriepark (deelgebied 1) wordt in dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de beoogde invulling van het plangebied op grond van de gebiedsvisie.



Beoogde nieuwe inrichting van het plangebied op grond van de gebiedsvisie

3.4.3 Woonvisie Oude IJsselstreek 2008 - 2015

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

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

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

De grotere kernen, waaronder Ulft, zijn aangewezen als wooncluster. Hier zal de meeste nieuwbouw en herstructurering plaats vinden.

3.4.4 Klimaatbeleid gemeente Oude IJsselstreek

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief gekeken naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO₂- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen.

De gemeente Oude IJsselstreek (Klimaatbeleid, energiekansenkaart 2006), de provincie Gelderland en het ministerie Infrastructuur en Milieu hechten allen belang aan Duurzaam Bouwen. Bouwende partijen worden gestimuleerd hier aandacht aan te geven en nu al te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op dit gebied. De gemeente Oude IJsselstreek streeft naar een verscherpte EPC van minimaal 10%. In de energiekansenkaart worden de economisch meest gunstige opties uitgewerkt. Daar waar mogelijk heeft het toepassen van zongerichte verkaveling de voorkeur.

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

3.4.5 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2012-2020

Op basis van de analyse van de huidige en toekomstige situatie is een visie ontwikkeld op het functioneren van het verkeers- en vervoersysteem in Oude IJsselstreek. Een eigen gemeentelijke mobiliteitsaanpak maakt duidelijk wat de gemeentelijke ambities zijn en op welke wijze deze worden gerealiseerd. Vertrekpunt voor het GVVP is een bevolkingsgroei, maar uit diverse prognoses blijkt dat een bevolkingskrimp ook goed mogelijk is.

De visie en mobiliteitsaanpak zijn in het GVVP vertaald in beleid. Beleid dat in hoofdlijnen is gericht op het goed functioneren van de verkeersnetwerken voor (vracht)auto, fiets en openbaar vervoer, de bereikbaarheid van kernen, parkeren en het beïnvloeden van keuzegedrag door reizigers (verkeersveilig weggedrag, mobiliteitsmanagement en duurzame mobiliteit). De rode draad binnen de verkeersnetwerken is de wegencategorisering. Deze bestaat uit een functietypering van de wegen (binnen en buiten de bebouwde kom) en de bijbehorende voorkeurskenmerken. De wegencategorisering is aangevuld voor vrachtverkeer (hoofdroutes), hulpdiensten (uitrukroutes) en landbouwverkeer (voorkeursroutes).

De verkeersnetwerken en het thematische beleid geven een beeld waar Oude IJsselstreek de komende jaren naartoe gaat werken. Het GVVP gaat in op maatregelen die noodzakelijk zijn om de gemaakte keuzen te bereiken. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen fysieke maatregelen (zoals de aanleg van nieuwe wegen) en gedragsmaatregelen (zoals verkeerseducatie). Naast de uitvoering van concrete projecten en maatregelen zal de uitvoering van het gemeentelijke verkeer- en vervoerbeleid grotendeels afhankelijk zijn van samenwerking in regionaal verband.

3.4.6 Toetsing gemeentelijk beleid

De Gebiedsvisie DRU Industriepark vormt de directe aanleiding voor dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan biedt de nieuwe planologische kaders voor een deel van de gronden die opgenomen zijn in de gebiedsvisie.

Een andere aanleiding voor het plan zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt. De nieuwbouwmogelijkheden in deelgebied 1 ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan zijn grotendeels uit het plan genomen. In de vigerende planologische situatie waren er 88 wooneenheden in nieuwe woningen/woongebouwen mogelijk binnen deelgebied 1, in de nieuwe situatie is er nog maar ruimte voor 43 wooneenheden in nieuwe woongebouwen.

In deelgebied 2 was reeds woningbouw mogelijk. De woningbouwtypologie is hier, ten opzichte van het vigerend plan, echter aangepast aan de huidige marktvraag. In deelgebied 3 worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Per saldo vindt er met het plan een afname plaats van het aantal te realiseren woningen.

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Planbeschrijving

4.1 Planuitgangspunten

De nieuwe gebiedsvisie is op een aantal punten in strijd met de kaders uit het vigerende bestemmingsplan. Tevens hebben zich nieuwe ontwikkelingen aangediend die niet passen binnen de huidige planologische kaders. Daarom is de gemeente voornemens een nieuw bestemmingsplan vast te stellen waarin de gewenste stedenbouwkundige en functionele kaders worden vastgelegd.

Vanwege de dynamiek in het gebied en de turbulente marktontwikkelingen is dit bestemmingsplan flexibel van aard. Aan de andere kant is het ten behoeve van omwonenden van belang dat door middel van het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.2 Toekomstige situatie

4.2.1 *Deelgebied 1, DRU Industriepark*

Op het terrein zijn in de afgelopen jaren al verschillende nieuwe functies ontwikkeld binnen bestaande monumentale gebouwen. Deze monumentale gebouwen blijven in dit plan behouden.

Binnen deelgebied 1 is voornamelijk de vigerende planologische situatie overgenomen. In dit plan worden echter een aantal nieuwe ontwikkelingen/functieveranderingen mogelijk gemaakt. De nieuwe ontwikkelingen/functieveranderingen binnen deelgebied 1 worden aan de hand van de volgende afbeelding uiteengezet.



Ontwikkellocaties deelgebied 1

Landmark (zuidoost) (A)

In het zuidoosten van het plangebied wordt een nieuw 'Landmark' gerealiseerd. Deze locatie was in het vigerende plan aangewezen voor woningbouw voor 9 woningen met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Op grond van de gebiedsvisie is op deze locatie nu een 'landmark', in de vorm van een woontoren, beoogd, waarin maximaal 18 woningen mogelijk worden gemaakt. Deze woningen worden deels gestapeld gerealiseerd, met een maximum van 6 verdiepingen. Het parkeren bij deze woningen wordt (verdiept) op eigen terrein gesitueerd.

Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij (D)

De SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij zal in de toekomstige situatie dienst doen als evenementenhal voor met name lokale en regionale evenementen. De SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij is in dit plan bestemd als 'Cultuur en Ontspanning'. Binnen deze bestemming zijn rustige evenementen mogelijk. In de regels van dit bestemmingsplan zijn nadere gebruiksregels opgenomen voor wat betreft het soort evenementen. Daarnaast is bijvoorbeeld geregeld dat het aantal bezoekers per dag maximaal 8.000 mag bedragen. Overigens kunnen op basis van het Activiteitenbesluit maximaal 3.900 bezoekers tegelijkertijd de evenementenhal bezoeken.

Ter plaatse van de Koepeloven zijn tevens maatschappelijke functies en kantoren toegestaan.

Afbramerij (E)

De Afbramerij moet een plek worden waar Achterhoeks vakmanschap, ambacht en – innovatieve – techniek samen komen. Dit gebouw behoudt zijn gemengde bestemming gericht op maatschappelijke functies. In verband met de huidige woonmarkt is wonen niet langer van toepassing voor dit gebouw. In tegenstelling tot het vigerende plan, zal de functie wonen daarom niet langer mogelijk zijn in dit gebouw. In het plan zijn voor de Afbramerij aan drie kanten van het gebouw uitbreidingen beoogd. Het betreft een serre aan de zuidkant van het gebouw, een entreeportaal aan de westkant.

Voor de Afbramerij is een uitbreiding beoogd voor een smederij die voornamelijk een educatieve functie zal hebben. Deze uitbreiding heeft een aanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied 2' gekregen. In de regels zijn de randvoorwaarden voor deze uitbreidingen geregeld. Zo mag de uitbreiding maximaal 250 m² groot zijn.

Ketelhuis (F) en Loonbureau (G)

Voor het Ketelhuis en het Loonbureau wordt de gemengde bestemming gehandhaafd (voor onder meer maatschappelijke functies, kantoor en horeca). Voor deze locaties geldt dat de woonfunctie komt te vervallen.

Voor het Ketelhuis is een uitbreiding beoogd ten behoeve van een hotel. Deze uitbreiding heeft een aanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied 1' gekregen. In de regels zijn de randvoorwaarden voor deze uitbreidingen geregeld.

Landmark (noordwest) (H)

Op deze locatie is een woon-zorgcombinatie beoogd. Binnen deze woonzorgcombinatie is ruimte voor 25 wooneenheden. Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De basishoogte van het nieuw te bouwen gebouw bedraagt 3 bouwlagen. De kop van het gebouw bij de kruising Hutteweg-Frank Daamenstraat is een stedenbouwkundig accent. De bouwhoogte van de kop bedraagt maximaal 16 meter, daarnaast zijn hier maximaal 5 bouwlagen toegestaan. Voor de rest van het gebouw geldt dat er tot maximaal 4 lagen gebouwd kan worden, met een maximale bouwhoogte van 13 meter.

Vanwege het belang van een goede situering van gebouw is een gevellijn opgenomen. De voorgevel van het gebouw moet in deze gevellijn worden gebouwd.

Het parkeren bij de woon-zorgcombinatie zal op eigen terrein plaatsvinden.

Pleinen (B en C)

In verband met de bevoorrading van de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij is in dit bestemmingsplan een deel van de bestemming Groen omgezet in de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

Overige pleinen

In het vigerende bestemmingsplan waren er ook nieuwe woningbouwlocaties voorzien. Deze woningbouwlocaties zullen, op de locatie het 'Landmark' (A) na, echter niet meer worden bebouwd met woningen, vanwege de marktontwikkelingen op het gebied van woningbouw. De planologische ruimte die hier ontstaat zal als openbare ruimte worden ingericht. Deze gronden krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

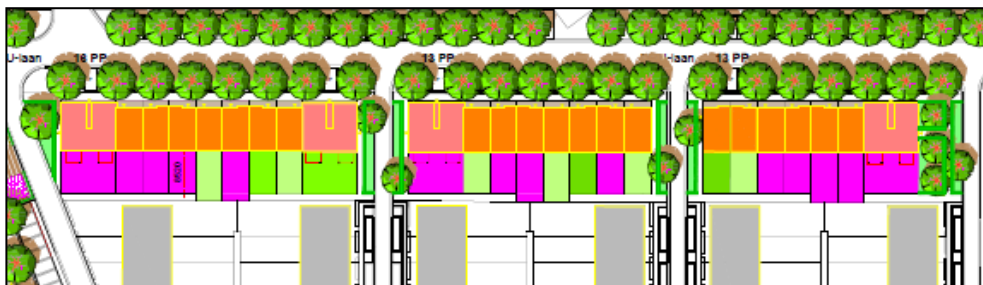
De functies binnen dit deelgebied zullen leiden tot een toename van het aantal bezoekers (met name in verband met de evenementen in de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij). De parkeerruimte voor deze bezoekers binnen deelgebied 1 is hiervoor niet afdoende (in paragraaf 5.4.1 is de parkeerbalans nader uiteengezet). Om de parkeerbehoefte op te vangen is er binnen de bestemming Agrarisch met Waarden in deelgebied 4 een aanduiding parkeerterrein opgenomen. Deze gronden kunnen naast het gebruik voor de agrarische bedrijfsvoering tevens als parkeerterrein worden gebruikt.

Binnen deelgebied 1 is een industriële schoorsteen als kunstwerk beoogd in een zone nabij de Oude IJssel. De schoorsteen heeft een hoogte van ongeveer 35 meter en een diameter van 4 m.

4.2.2 Deelgebied 2, Woningbouwlocatie aan de DRU-Laan

Deelgebied 2 ligt aan de zuidkant van het DRU Industriepark en is in de huidige situatie bestemd voor woningbouw. In het vigerende bestemmingsplan zijn hier alleen vrijstaande en half vrijstaande woningen toegestaan.

Vanwege de woningmarktontwikkelingen wordt op deze locatie sociale huurwoningen van het type rijwoning beoogd. Het gaat om drie rijen, waarbij op de hoeken appartementen zijn beoogd op drie verdiepingen. De bouwhoogte van deze woningen bedraagt maximaal 11 meter. Het maximaal aantal te bouwen woningen binnen dit plangebied bedraagt 33. Op de navolgende afbeelding wordt de situering van de woningen weergegeven, waarbij de hoekappartementen in het roze zijn weergegeven.



Stedenbouwkundige opzet deelgebied 2

4.2.3 Deelgebied 3, Woon-zorgcombinatie en particulier initiatief

Woon-zorgcombinatie

In het oostelijke deel van dit deelgebied is een woonkavel uitgegeven. De initiatiefnemers hebben echter aangegeven een kleinschalige woon-zorgcombinatie te willen realiseren van maximaal 2 woningen en maximaal 8 zorgeenheden. In dit be-

stemmingsplan wordt geanticipeerd op deze wens door naast de woonfunctie tevens woonzorgfuncties mogelijk te maken. Om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw van de woon-zorgcombinatie zich beter voegt in de nieuwe stedenbouwkundige situatie wordt het bouwvlak iets noordwaarts verschoven zodat het gebouw in de rooilijn komt te staan. De afmetingen en het volume van het gebouw blijven ongewijzigd.

Particulier initiatief

Ten westen van voorgenoemde locatie ligt een perceel waar een particulier het initiatief heeft genomen om twee woningen te realiseren. Voor dit initiatief is nog geen concreet bouwplan ingediend. In dit bestemmingsplan is er een bouwvlak voor deze woningen opgenomen. Voor de situering en maatvoering is aansluiting gezocht bij het bebouwingsbeeld van de omgeving. De woningen moeten aaneengebouwd worden en de goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6,5 m en 10 m.

4.2.4 Deelgebied 4, Agrarische gronden t.b.v. parkeerterrein

Voor de functies in deelgebied 1 is op de agrarische gronden een parkeerterrein beoogd (zie paragraaf 4.2.1). De bezoekers die binnen dit deelgebied zullen parkeren kunnen het DRU Industriepark bereiken via de bestaande Baileybrug en de brug tegenover het Beltmancomplex.

Uit de parkeerbalans in paragraaf 5.4.2 komt naar voren dat in dit deelgebied 1.984 parkeerplaatsen zijn beoogd.

Voor de locatie van het parkeerterrein is een aanduiding opgenomen. Om het parkeerterrein te ontsluiten is eveneens een aanduiding opgenomen die een ontsluitingsweg mogelijk maakt. Omdat het precieze traject van deze ontsluitingsweg nog niet bekend is, is hiervoor een brede zone opgenomen. In de regels is de omvang van de weg gemaximeerd tot 2 rijstroken met een maximale breedte per rijstrook van 3,5 m.

Zowel het parkeerterrein als de ontsluitingsweg zijn tijdelijk van aard. Het voornemen bestaat om in de toekomst ter plaatse van deze bestemming het DRU Park te ontwikkelen. Daarbij zal het parkeerterrein een permanente locatie krijgen. Omdat het parkeerterrein en de ontsluitingsweg tijdelijk van aard zijn, is in de regels opgenomen dat deze voorzieningen maximaal 5 jaar aanwezig mogen zijn.

Op deze gronden is alleen sprake van functieverandering, er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Deelgebied 1 en 2

De bodem binnen deze deelgebieden zijn in verband met de transformatie van het DRU-terrein reeds gesaneerd. De brieven met de instemming van de provincie Gelderland op de tussentijdse evaluatie van de sanering zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Deelgebied 3

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is de locatie van de woonzorgcombinatie reeds als wonen bestemd. Met de realisatie van de woonzorgcombinatie is er sprake van een functie die qua milieugevoeligheid overeenkomt met een woonfunctie.

Voor de particuliere gronden in dit deelgebied waar twee woningen zijn beoogd is door Econsultancy in november 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd².

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink en PAK. Het PAK-gehalte bevindt zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Ondanks dat de bodem licht verontreinigd is, is deze geschikt voor wonen.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreinigingen is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

² Econsultancy bv, 22 november 2012, Verkennend bodemonderzoek Ingenieur Sassenstraat 12 te Ulft in de gemeente Oude IJsselstreek, 12106207

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Deelgebied 4

Binnen deelgebied 4 blijft de functie van agrarische bedrijfsvoering behouden. Daarnaast wordt er een tijdelijk parkeerterrein gerealiseerd.

Deze boogde functies worden niet als gevoeliger beschouwd dan de huidige functie binnen dit deelgebied, waardoor onderzoek niet nodig is.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.1.2 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

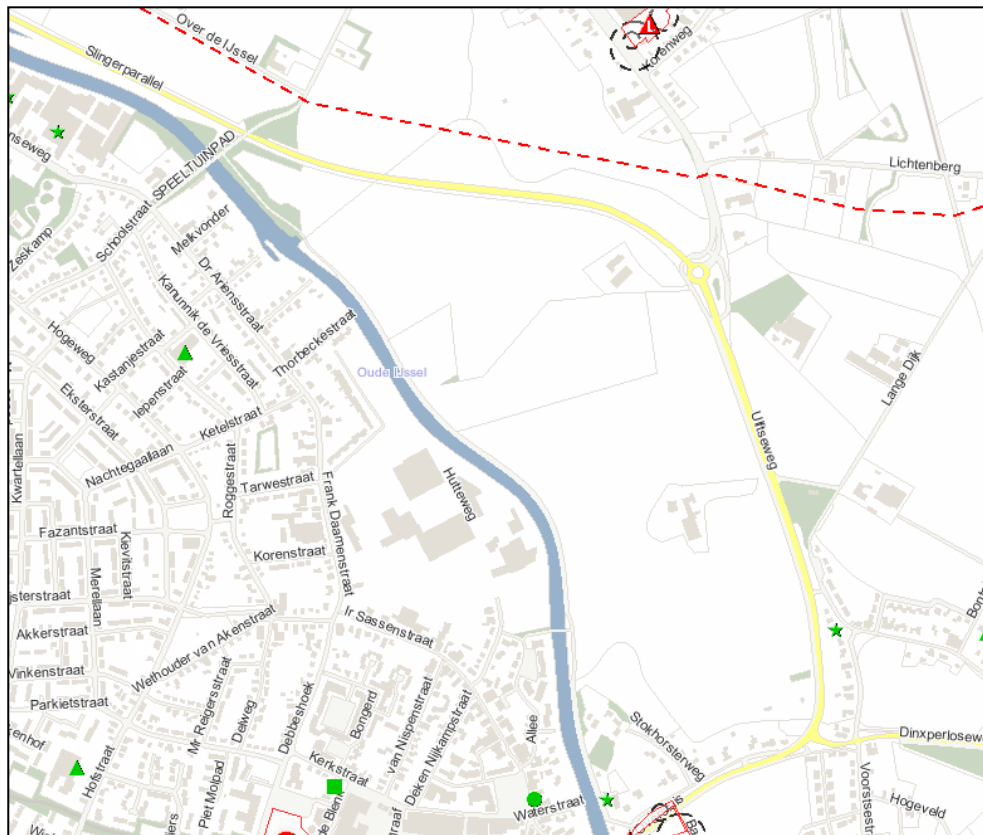
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke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

Groepsrisico

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. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland.



Uitsnede risicokaart Nederland

Voor alle deelgebieden geldt dat er geen risicovolle activiteiten worden mogelijk gemaakt.

Deelgebieden 1, 2 en 3

Binnen de deelgebieden 1, 2 en 3 worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt in de vorm van onder meer woningen en woon-zorgcombinaties. In en om deze deelgebieden liggen echter geen risicovolle stationaire en mobiele bronnen.

Deelgebied 4

In dit deelgebied wordt naast het behoud van de agrarische functies, een tijdelijk parkeerterrein mogelijk gemaakt. Hiermee worden er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Hierdoor neemt het groepsrisico ter plaatse van dit deelgebied niet toe.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat nadere toetsing aan het groepsrisico niet noodzakelijk is. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.1.3 *Bedrijven en milieuzonering*

Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt³. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetaast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

³ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

bron: VNG, 2009

Funcziemenging

Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke funcziemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met funcziemenging en om gebieden waar bewust funcziemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met funcziemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-publicatie een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met funcziemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met funcziemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met funcziemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen. Voorbeelden van gebieden met funcziemenging zijn onder meer winkelgebieden van dorpskernen en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Situatie plangebied

Gezien de functies binnen en in de directe omgeving van deelgebied 1, 2 en 3, kunnen deze deelgebieden worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met één stap kunnen worden verkleind. Deelgebied 4 kan worden aangemerkt als een 'rustig buitengebied'. Voor deelgebied 1 geldt daarnaast dat deze kan worden beschouwd als een gebied waar sprake is van functiemenging. De visie op het DRU Industriepark is gericht op het creëren van een dynamisch gebied voor cultuur, wonen, werken en evenementen. In deelgebied 1 wordt daarmee bewust functiemenging nagestreefd.

Milieuhindergevoelige functies binnen het plangebied

Deelgebied 1

Binnen deelgebied 1 zijn op 4 verschillende locaties milieuhindergevoelige functies beoogd. Het gaat hierbij om de woningen binnen het Beltmancomplex, de woningen binnen de Badkuipenfabriek, de woningen (appartementen) in de woontoren in het zuidoosten van het deelgebied en de woningen en zorgeenheden in de woonzorgcombinatie in het noordwesten van het plangebied. In de omgeving van deze objecten bevinden zich milieuhinderveroorzakende functies (binnen en buiten het plangebied).

Woningen in de Badkuipenfabriek

In de nabijheid van de woningen ligt de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij, ISWI/CWI-gebouw, het Beltmancomplex en de Afbramerij.

Object	Functie (met grootste richtafstand)	Categorie volgens VNG- publicatie	Maximale richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand
SSP-hal/Koepeloven/ Badkuipengieterij	cultuur en ontspanning in categorie 2	evenementenhallen	10 m	3,5 m
ISWI/CWI-gebouw	maatschappelijk in categorie 1 van staat van bedrijfsactiviteiten	-	0 m	22 m
Beltmancomplex	maatschappelijk in categorie 1 van staat van bedrijfsactiviteiten	-	0 m	17 m
Afbramerij	cultuur en ontspanning in categorie 1	bioscopen/theaters, schouwburgen, concertgebouwen/ muziek- en balletscholen/ bowlingcentra	10 m	91 m
	bedrijven in categorie 1 en 2	-	10 m	91 m

Uit het voorgaande blijkt dat de beoogde functies binnen de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij bedrijfsfuncties op een afstand van 3,5 meter van de Badkuipenfabriek liggen, terwijl de richtafstand voor deze functies 10 meter bedraagt.

In het kader van de plannen voor de ontwikkeling van het DRU Industriepark is voor de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij een akoestisch onderzoek uitge-

voerd in verband met de beoogde realisatie van een evenementenhal⁴. In het onderzoek zijn 3 mogelijke invullingen van de evenementenhal onderzocht:

- ‘Stille’ evenementen: bijvoorbeeld beurzen, lezingen, markten, tentoonstellingen (enkel het geluid van installaties en verkeer is van belang);
- ‘Rumoerige’ evenementen: evenementen waar muziek wordt afgespeeld of lawaaiige sportevenementen, bijvoorbeeld gala’s, feesten, veilingen, radiografisch bestuurbare autoraces (naast installaties en verkeer is ook in enige mate geluidsafstraling van de hal te verwachten);
- ‘Lawaaiige’ evenementen: evenementen waarbij veel geluid wordt geproduceerd, bijvoorbeeld popconcerten, dancefestivals, kartraces, monstertrucks.

Naar aanleiding van dit onderzoek is besloten om binnen de SSP-hal/ Koepeloven/Badkuipengieterij alleen ‘stille’ evenementen toe te staan. In de regels is dit vertaald naar de functie cultuur en ontspanning in categorie 2, waarbij ‘evenementen in categorie 1’ zijn toegestaan. Dit zijn evenementen met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties, waarbij evenementen per dag maximaal 8.000 bezoekers mogen trekken. Gezien de capaciteit van de evenementenhal kunnen maximaal 3.000 bezoekers tegelijkertijd de evenementenhal bezoeken.

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de dag- en avondperiode voldaan wordt aan de richtwaarden van het Activiteitenbesluit. In de nachtperiode wordt de richtwaarde met ten hoogste 2 dB overschreden.

De maatgevende bron die zorgt voor de overschrijding in de nachtperiode is het verkeer op het parkeerterrein nabij de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij. Omdat het voertuigen van derden betreft is het treffen van bronmaatregelen niet onderzocht. Maatregelen in de overdrachtssfeer bieden ook geen soelaas gelet op de korte afstand van de bron tot de ontvanger. Er is fysiek geen ruimte om bijvoorbeeld geluidsschermen te plaatsen. Om toch aan de richtwaarden te kunnen voldoen moet gedacht worden aan organisatorische maatregelen. Enkele voorbeelden van organisatorische maatregelen zijn:

- in de nachtperiode geen gebruik maken van het parkeerterrein naast de SSP hal maar alleen van het te realiseren parkeerterrein in deelgebied 4.
- het parkeerterrein alleen toegankelijk maken voor de organisatie en gecrediteerden.
- het verminderen van het aantal voertuigen in de nachtperiode.

Indirecte hinder als gevolg van de verkeersaantrekkende werking

De voorkeursgrenswaarde uit de Circulaire van 29 februari 1996 van 50 dB(A)-etmaalwaarde wordt met ten hoogste 7 dB overschreden. Het bevoegd gezag zal een afweging moeten maken of de invloed van de verkeersaantrekkende werking van de SSP-hal ter plaatse van de (nieuwe) woningen in de directe omgeving als acceptabel kan worden gezien. Bronmaatregelen zoals stille wegdektypes bieden vanwege de lage rijsnelheden geen oplossing. Maatregelen in de overdrachtssfeer zijn gezien de korte afstand tussen de weg en de woningen niet doeltreffend en niet wenselijk.

⁴ DGMR, 17 augustus 2011, Bestemmingsplan 't Gietelink, gemeente Oude IJsselstreek, Akoestisch onderzoek evenementenhal, Rapport M.2011.0687.00.R001

Een ontheffingsmogelijkheid tot 65 dB(A)-etmaalwaarde is mogelijk indien een binnenniveau van 35 dB(A)-etmaalwaarde kan worden gegarandeerd. Om een binnenwaarde van 35 dB(A) te kunnen garanderen zal de geluidwering van de gevels van de nieuwbouw ten minste 23 dB moeten bedragen. Bij nieuwbouw is dit zeker haalbaar. Bij de bestaande woningen zal moeten worden gelet op de staat van de woning. Het bouwbesluit gaat uit van een minimale gevelwering van 20 dB. Door nader onderzoek bij de bestaande woningen kan worden aangetoond of de geluidwering tenminste 23 dB is.

Binnen de Badkuipenfabriek vindt zelf ook bedrijvigheid plaats. Het gaat hier om werkfuncties die verenigbaar zijn met wonen. Dit zijn kantoorfuncties, maatschappelijke functies in categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, hotel en logies, cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of museum en bedrijven in de categorie A van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. De richtafstanden van kantoorfuncties, maatschappelijke functies in categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, hotel en logies en cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of museum bedraagt 0 meter. Bedrijven in de categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende (zie paragraaf functiemenging).

Woningen in het Beltmancomplex

In de nabijheid van de woningen ligt de Afbramerij, de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij en de Badkuipenfabriek.

Object	Functie (met grootste richtafstand)	Categorie volgens VNG-publicatie	Maximale richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand
Afbramerij	cultuur en ontspanning in categorie 1	o.a. bioscopen/theaters, schouwburgen, concertgebouwen/muziek- en balletscholen/ bowlingcentra	10 m	8,7 m
	maatschappelijk in categorie 1 en 2 van staat van bedrijfsactiviteiten	-	10 m	8,7 m
	bedrijven in categorie 1 en 2	-	10 m	8,7 m
SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij	cultuur en ontspanning in categorie 2	evenementenhallen	10 m	65 m
Badkuipenfabriek	cultuur en ontspanning in de categorie 1 (uitsluitend cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum en museum)	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0 m	17 m

Uit het voorgaande blijkt dat de Afbramerij op een afstand van 8,7 meter van het Beltmancomplex liggen, terwijl de richtafstand voor de functies binnen de Afbramerij 10 meter bedraagt. Omdat het hier gaat om een beperkte overschrijding van de richtlijn en de bedrijfsactiviteiten in de Afbramerij volledig inpandig plaatsvinden wordt planologische echter voorzien in een acceptabel woon en leefklimaat ter plaatse van de woningen binnen het Beltmancomplex.

Daarnaast vindt er binnen het Beltmancomplex zelf ook bedrijvigheid plaats. Het gaat hier om werkfuncties die verenigbaar zijn met wonen. Dit zijn kantoorfuncties, maatschappelijke functies in de categorie 1 van de staat van Bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en bedrijven in de categorie A van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging. De richtafstanden van kantoorfuncties, maatschappelijke functies in de categorie 1 van de staat van Bedrijfsactiviteiten en dienstverlening bedraagt 0 meter. Bedrijven in de categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende (zie paragraaf functiemenging).

Landmark (zuidoost)

Het dichtstbijzijnde milieuhinderveroorzakende object zijn de terrassen ten zuiden van het Portiersgebouw. De afstand tussen de woontoren en de terrassen bedraagt 70 meter en is daarmee ruim voldoende.

Landmark (noordwest)

In de nabijheid van de woon-zorgcombinatie ligt de Badkuipenfabriek, Beltmancomplex en het ISWI/CWI-gebouw.

Object	Functie (met grootste richtafstand)	Categorie volgens VNG- publicatie	Maximale richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand
Badkuipenfabriek	cultuur en ontspanning in de categorie 1 (uitsluitend cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum en museum)	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0 m	25 m
Beltmancomplex	Maatschappelijk in categorie 1 van staat van bedrijfsactiviteiten maatschappelijk	-	0 m	78 m
ISWI/CWI-gebouw	Maatschappelijk in categorie 1 van staat van bedrijfsactiviteiten	-	0 m	6,5 m

Binnen de woon-zorgcombinatie zijn ook andere maatschappelijke functies mogelijk. Dit zijn maatschappelijke functies in categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten. De richtafstanden van maatschappelijke functies in categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten bedraagt 0 meter.

Deelgebied 2

Binnen deelgebied 2 zijn milieuhindergevoelige functies beoogd in de vorm van 33 woningen. In nabijheid van deze woningen liggen de volgende milieuhinderveroorzakende objecten: Badkuipenfabriek, ISWI/CWI-gebouw, SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij en het Portiersgebouw (bestemming Horeca).

Object	Functie (met grootste richtafstand)	Categorie volgens VNG-publicatie	Maximale richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand
Badkuipenfabriek	cultuur en ontspanning in de categorie 1 (uitsluitend cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum en museum)	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0 m	37 m
ISWI/CWI-gebouw	Maatschappelijk in categorie 1 van staat van bedrijfsactiviteiten	-	0 m	37 m
SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij	cultuur en ontspanning in categorie 2	evenementenhallen	10 m	23 m
Portiersgebouw	café met live muziek (bestemming Horeca)	Discotheken, muziekcafés	10 m	53 m
	Poppodium (bestemming gemengd - 4)	Discotheken, muziekcafés	10 m	82 m
	cultuur en ontspanning in de categorie 1 (bestemming gemengd - 4)	bioscopen/theaters, schouwburgen, concertgebouwen/muziek- en balletscholen/ bowlingcentra	10 m	82 m

Op de milieuhinder afkomstig van de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij is reeds nader ingegaan in de paragraaf over de woningen in de Badkuipenfabriek. Hieruit blijkt dat de woningen in de Badkuipenfabriek verenigbaar zijn met de functies in de SSP-hal/Koepeloven/ Badkuipengieterij. Aangezien de woningen in deelgebied 2 verder weg liggen dan de woningen binnen deelgebied 1, zijn ook deze woningen verenigbaar met de functies in de SSP-hal/Koepeloven/ Badkuipengieterij.

Deelgebied 3

Binnen deelgebied 3 worden twee woningen en een woon-zorgcombinatie beoogd. Deze functies worden als milieuhindergevoelig aangemerkt. In de nabije omgeving van dit deelgebied zijn geen milieuhinderveroorzakende functies gelegen.

Deelgebied 4

Binnen deelgebied worden geen milieuhindergevoelige functies beoogd.

Milieuhinderveroorzakende functies binnen het plangebied

Deelgebied 1

Binnen dit deelgebied zijn verschillende milieuhinderveroorzakende functies beoogd. In de vorige paragraaf is reeds ingegaan op deze functies in relatie tot de milieuhindergevoelige functies binnen het plangebied.

De omgeving van dit deelgebied kan worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. In deelgebied 1 is namelijk in de huidige situatie reeds sprake van functiemenging. In de nabijheid van deelgebied 1 liggen milieuhindergevoelige objecten in de vorm van woningen.

De volgende milieuhinderveroorzakende objecten binnen deelgebied 1 liggen in de nabijheid van woningen:

Object	Functie (met grootste richtafstand)	Categorie volgens VNG-publicatie	Maximale richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand tot woningen
Beltmancomplex	Maatschappelijk in categorie 1 van staat van bedrijfsactiviteiten	-	0 m	78 m
ISWI/CWI-gebouw	Maatschappelijk in categorie 1 van staat van bedrijfsactiviteiten	-	0 m	21 m
Badkuipenfabriek	cultuur en ontspanning in de categorie 1 (uitsluitend cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum en museum)	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0 m	50 m
SSP-hal/ Koepeloven/ Badkuipengietterij	cultuur en ontspanning in categorie 2	evenementenhallen	10 m	40 m
Portiersgebouw	muziekcafé (bestemming Horeca)	Discotheken, muziekcafé's	10 m	17 m
	Poppodium (bestemming gemengd - 4)	Discotheken, muziekcafé's	10 m	42 m
	cultuur en ontspanning in de categorie 1 (bestemming gemengd - 4)	bioscopen/theaters, schouwburgen, concertgebouwen /muziek- en balletscholen/ bowlingcentra	10 m	42 m

Op de milieuhinder afkomstig van de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij is reeds nader ingegaan in de paragraaf over de woningen in de Badkuipenfabriek bij de milieuhindergevoelige objecten. Hieruit blijkt dat de woningen in de Badkuipenfabriek verenigbaar zijn met de functies in de SSP-hal/Koepeloven/ Badkuipengieterij. Aangezien de dichtstbijzijnde woningen buiten het plangebied verder weg liggen dan de woningen binnen het plangebied, zijn ook deze woningen verenigbaar met de functies in de SSP-hal/Koepeloven/ Badkuipengieterij.

Binnen heel deelgebied 1 worden middels een algemene aanduidingsregel kleinschalige evenementen (evenementen in categorie 1) mogelijk gemaakt. Dit kunnen evenementen zijn met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties. Deze evenementen mogen per dag maximaal 8.000 bezoekers trekken. Gezien de aard en schaal van deze evenementen zal dit niet leiden tot een significante aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Middels een afwijkingsbevoegdheid worden rumoerige evenementen mogelijk gemaakt (evenementen in categorie 2). Dit zijn evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek of orkest. Deze evenementen mogen per dag maximaal 15.000 bezoekers trekken. In totaal mogen er maximaal 24 dagen evenementen plaatsvinden, exclusief op- en afbouw. Dit zal enkele keren per jaar kunnen leiden tot overlast. Gezien de frequentie van de evenementen zorgt dit echter niet voor een significante aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Deelgebied 2

Binnen dit deelgebied worden geen milieuhinderveroorzakende functies beoogd.

Deelgebied 3

Binnen dit deelgebied worden geen milieuhinderveroorzakende functies beoogd.

Deelgebied 4

In deelgebied 4 wordt een parkeerterrein mogelijk gemaakt middels een aanduiding. Op grond van de VNG-publicatie geldt voor een parkeerterrein een richtafstand van 30 meter (uitgaande van een rustig buitengebied). Binnen 30 meter van de beoogde locatie voor het parkeerterrein liggen geen voor milieuhinder gevoelige functies.

Conclusie

Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast vindt er met de realisatie van de functies binnen het plangebied geen aantasting plaats van het woon- en leefklimaat van omliggende voor milieuhinder gevoelige functies.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan

5.1.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegaarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In het plangebied worden nieuwe voor geur gevoelige objecten mogelijk gemaakt in de vorm van onder meer woningen in de deelgebieden 1, 2 en 3. Aangezien deze geurgevoelige objecten op grote afstand van omliggende veehouderijen zijn gelegen, is er geen sprake van geurhinder van de veehouderijen op de geurgevoelige objecten.

Gezien het feit dat er op kortere afstand van de veehouderijen reeds geurgevoelige objecten zijn gelegen worden de veehouderijen door de realisatie van onderhavig plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

In deelgebied 4 worden geen geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan

5.1.5 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Deelgebied 1, 2 en 3

In deze deelgebieden worden nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt in de vorm van (zorg)woningen. Wat betreft het aspect akoestiek binnen deze deelgebieden is de Frank Daamenstraat van belang. Binnen de onderzoekszone van deze weg liggen het Landmark (noordwest) en woningen uit deelgebied 2.

De functies binnen deze deelgebieden kunnen ook geluidshinder veroorzaken op milieuhindergevoelige objecten binnen en buiten deze deelgebieden. In de paragraaf bedrijven en milieuzonering (5.1.3) wordt hier nader op ingegaan.

Door Adviesbureau Van der Boom is in maart 2013 akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵ naar wergverkeerslawaai.

Het Landmark (noordwest) ligt op een afstand van ten ca. 18 meter uit de as van de Frank Daamenstraat. De woningen liggen op een afstand van ten minste 60 meter uit de as van de Frank Daamenstraat. De woningen en het Landmark (noordwest) liggen tevens op korte afstand van de DRU-laan resp. de Hutteweg. Dit zijn 30 km/u-wegen zonder geluidzone in de zin van de Wet Geluidhinder.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Oude IJsselstreek. De navolgende tabel geeft voor de Frank Daamenstraat een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting L_{den} in 2023, na aftrek van 5 dB ex. art. 110-g Wgh. Gegeven is de geluidbelasting voor rekenpunten met de hoogste geluidbelasting hoger dan 48 dB. Voor de resultaten in de overige rekenpunten zie bijlage II.

TABEL i: overzicht berekende invallende geluidbelasting L_{den} (dB) tgv de Frank Daamenstraat na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.						
Punt	gevel	1,5 m	4,5 m	7,5 m	10,5	13,5 m
1	westgevel	55	56	56	56	55
2	noordgevel	52	53	53	53	53
8	zuidgevel	-	50	50	50	50

De geluidbelasting op het Landmark (noordwest) ten gevolge van wegverkeer op de Frank Daamenstraat bedraagt ten hoogste 56 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in de rekenpunten 1,2 en 8 op de gevels van het hoogste deel van het Landmark (noordwest) overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden op de overige gevels van het Landmark (noordwest) en op de woningen langs de DRU-laan.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosteneffectiviteit en extra onderhoud van de weg. Afscherming van het Landmark (noordwest) is op deze locatie stedenbouwkundig ongewenst. Voor de gevels van de woningen in de rekenpunten 1, 2 en 8 dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd conform voorgenoemde tabel.

De geluidbelasting t.g.v. 30 km/u-wegen bedraagt ten hoogste 52 dB zonder aftrek op de noordgevel van de woningen langs de DRU-laan. Bij de toetsing van de ge-

⁵ Adviesbureau Van der Boom, 26 maart 2013, Geluidbelasting wegverkeer op DRU Industriepark te Ulft, opdrachtnr. 12-292

luidbelasting door 30 km/u wegen is aansluiting gezocht bij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB na aftrek van 5 dB uit de Wet Geluidhinder. De geluidbelasting door de 30 km/wegen bedraagt 47 dB na aftrek van 5 dB (52 dB – 5 dB). Er wordt daarmee voldaan aan de voorkeursgrenswaarde die wordt gehanteerd voor wegen met een geluidzone. Er zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit voor wat betreft de geluidwering van de gevel. De navolgende tabel geeft de geluidbelasting van alle wegen samen zonder aftrek ex art 110-g Wgh voor rekenpunten met een geluidbelasting van meer dan 53 dB.

TABEL ii: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) tgv alle wegen samen zonder aftrek						
Punt	gevel	1,5 m	4,5 m	7,5 m	10,5	13,5 m
1	westgevel	60	61	61	61	60
2	noordgevel	58	58	58	58	58
8	zuidgevel	-	55	55	55	55

De hoogste totale geluidbelasting zonder aftrek bedraagt 60 - 61 dB zonder aftrek (rekenpunt 1). Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn nodig voor de westgevel, noordgevel en zuidgevel van het hoogste deel van het Landmark (noordwest) (rekenpunten 1, 2 en 8). Voor de westgevel in rekenpunt 1 is een $G_{A;k}$ vereist van 28 dB. T.b.v. de bouwaanvraag, nadat de tekeningen definitief zijn, dient een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. De noodzakelijke geluidwering voor gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB bedraagt de minimum waarde uit het Bouwbesluit, te weten een $G_{A;k}$ van 20 dB(A) Voor de overige gevels van het appartementengebouw en voor de gevels van de woningen zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Deelgebied 4

In deelgebied 4 worden geen nieuwe voor geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Toetsing aan het aspect geluid is daarom niet noodzakelijk.

Het parkeerterrein dat mogelijk wordt gemaakt in deelgebied 4 kan echter wel geluidshinder veroorzaken op omliggende geluidgevoelige objecten. In de paragraaf bedrijven en milieuzonering (5.1.3) is hier nader op ingegaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.1.6 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 vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (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 zijn geworden. 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. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen 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 betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval 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 als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Deelgebied 1

In het kader van het bestemmingsplan 't Gietelinc Ulf 2008' is in 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit binnen deelgebied 1⁶. Uit de berekeningen blijkt dat de functies binnen het plangebied niet zorgen voor een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Aangezien de beoogde functies in dit bestemmingsplan niet dermate verschillend van aard zijn als de beoogde functies in het bestemmingsplan 't Gietelinc Ulf

⁶ Adviesburo Van der Boom, 13 maart 2007, luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer plan Het Gietelinc te Ulf, opdracht nummer 07-047

2008' zal de uitvoering van het plan niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Deelgebied 2 en 3

In de deelgebieden 2 en 3 bestaat het voornemen om (zorg)woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500⁷. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁸ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functie beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Deelgebied 4

In deelgebied 4 worden parkeerplaatsen beoogd ten behoeve van de functies in deelgebied 1. Voor het aspect parkeren wordt daarom verwezen naar het kopje 'Deelgebied 1'.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststel-

⁷ Zorgeenheden kunnen in relatie tot de NIBM regeling gelijk worden gesteld met reguliere woningen.

⁸ <http://viewer2010.nsl-monitoring.nl/>

len van bestemmingsplannen. In paragraaf 2.1 is reeds ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Ulft en het plangebied. In deze paragraaf wordt een inventarisatie gemaakt van de aanwezige cultuurhistorische waarden en de gevolgen van het bestemmingsplan op deze waarden.

Inventarisatie cultuurhistorische waarden

Het Oude IJssel-gebied mag zich de bakermat van de Nederlandse ijzerindustrie noemen, het bijzondere aan het gebied is dat, anders dan velen denken, dit deel van de Achterhoek historisch gezien niet agrarisch, maar juist industrieel van aard is. Het is het oudste en omvangrijkste gebied in Nederland waar ijzerproductie plaatsvond. De zeven gebouwen op het DRU -Industrieterrein met de veelzeggende namen Beltmancomplex, Loonbureau, Portiersgebouw, Ketelhuis, SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij, Badkuipenfabriek en Afbramerij zijn allen aangewezen als rijksmonument.

Gevolgen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zorgt er voor dat in de monumentale panden en hun omgeving nieuwe functies mogelijk worden gemaakt en dat aan deze gebouwen de noodzakelijke ondergeschikte bouwkundige aanpassingen kunnen worden verricht. Door het mogelijk maken van verschillende functies in de gebouwen wordt de economische basis van de gebouwen verder versterkt en de toekomstwaarde vergroot. De nieuwe economische dragers zorgen ervoor dat het onderhoud van de monumentale gebouwen voor de toekomst is veilig gesteld en de cultuurhistorische waarden behouden blijven en versterkt kunnen worden.

Omdat de gebouwen bescherming genieten in het kader van de Monumentenwet worden de noodzakelijke bouwkundige aanpassingen in het kader van de omgevingsvergunning door de monumentencommissie getoetst. Hiermee zijn de monumentale waarden veilig gesteld.

Met het vervallen van een deel van de woningbouw wordt in het plan nu nadrukkelijker verbanden gelegd en gezocht met de landschappelijke omgeving die aan de overzijde van de Oude IJssel ligt ingeklemd. Het gebied als geheel staat symbool voor de identiteit van Ulft, het hart van de metaalnijverheid in de Achterhoek, dat tegelijkertijd de katalysator is van de veranderende economie.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden vloeien voort uit het feit dat het gebied de bakermat vormt van de Nederlandse ijzerindustrie en nauw samenhangt met de identiteit van de Achterhoek in het algemeen en Ulft in het bijzonder. Met het versterken van de economische basis van het gebied na het wegvallen van de woningbouw krijgt het gebied en haar omgeving de noodzakelijke impuls die ervoor zorgt dat de monumentale gebouwen en hun omgeving voor de toekomst behouden kunnen blijven.

Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2.2 Archeologie

Algemeen

In een toelichting van een bestemmingsplan moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden weergegeven hoe er wordt omgegaan met het aspect archeologie (op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro). De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Toetsing

Deelgebied 1 en 2

Deze deelgebieden zijn in het verleden geheel gesaneerd dan wel onderzocht. Er worden daarom geen nieuwe archeologische vondsten meer verwacht in deze deelgebieden. Archeologisch onderzoek op de ontwikkellocaties wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

In deelgebied 1 en 2 zijn in het verleden archeologische vondsten gedaan. Ter bescherming van deze archeologische vondsten is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie I' opgenomen.

Deelgebied 3

De locatie van de woon-zorgcombinatie is in het verleden gesaneerd. Er worden daarom geen archeologische vondsten meer verwacht op deze locatie. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Voor de particuliere gronden in dit deelgebied, waar twee woningen zijn beoogd, is door Econsultancy in november 2012 een archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd⁹. De conclusies van dit onderzoek worden navolgende behandeld.

Bureauonderzoek

In het plangebied kunnen archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden vanaf het Mesolithicum. Het gaat daarbij echter alleen om bepaalde archeologische complextypen, zoals resten van visserij, jacht, historische infrastructuur (o.a. paden, bruggen, versterkingen) of rituele deposities, conform de archeologische waarden en verwachtingenkaart van de gemeente Oude IJsselstreek. Resten uit de perioden (Laat-)Paleolithicum t/m IJzertijd tijd kunnen worden verwacht in en aan de top van het pakket Vroeg-Holocene klei (2^o Laag van Wijchen). Resten vanaf de Romeinse tijd en Vroege-Middeleeuwen worden verwacht in en aan de top van het afdekkende pakket Laat-Holocene afzettingen. Dit afdekkende pakket zal hebben gezorgd voor een betere conservering van archeologische resten daterend van voor de Romeinse tijd.

⁹ Econsultancy bv, 15 november 2012, Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek, Ingenieur Sassenstraat 12 te Ulft in de gemeente Oude IJsselstreek, rapportnr. 12106208

Veldonderzoek

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, in de vorm van een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek. De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een gemiddeld 35 cm dikke humeuze bouwvoor, gevolgd door een geroerde/verstoorde laag tot minimaal 70 en maximaal 120 cm -mv. Direct hieronder komt de C-horizont voor. Deze bestaat eerst nog uit een laag rivierduinzand tot circa 140 cm -mv, gevolgd door een dunne laag zandige klei (Laag van Wijchen I) en vervolgens vlechtende rivierafzettingen van de Rijn (Formatie van Kreftenheye). De bodem wordt verder gekenmerkt door roestvlekken en duidt op periodiek ondiepe en sterk fluctuerende grondwaterstanden. Kenmerken van het oorspronkelijke bodemprofiel zijn niet waargenomen.

Het zeven van het opgeboorde materiaal leverde alleen antropogeen ('bodemvreemd') materiaal op uit het verstoorde/geroerde deel van de aangetroffen bodemopbouw. Deze resten zijn van (sub)recente ouderdom (19^e/20^e eeuw). Archeologisch relevante indicatoren zijn in het onverstoorde deel van de bodemopbouw niet aangetroffen.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en dat archeologische indicatoren niet zijn aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer aanwezig zullen zijn of alleen nog maar in een verstoorde context zullen voorkomen. Er zijn dus geen gevolgen voor de voorgenomen bodemingrepen.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek niet bevestigd zowel wat betreft de landschappelijke ligging, de daarmee gekoppelde bodemopbouw en voor de verwachte archeologie.

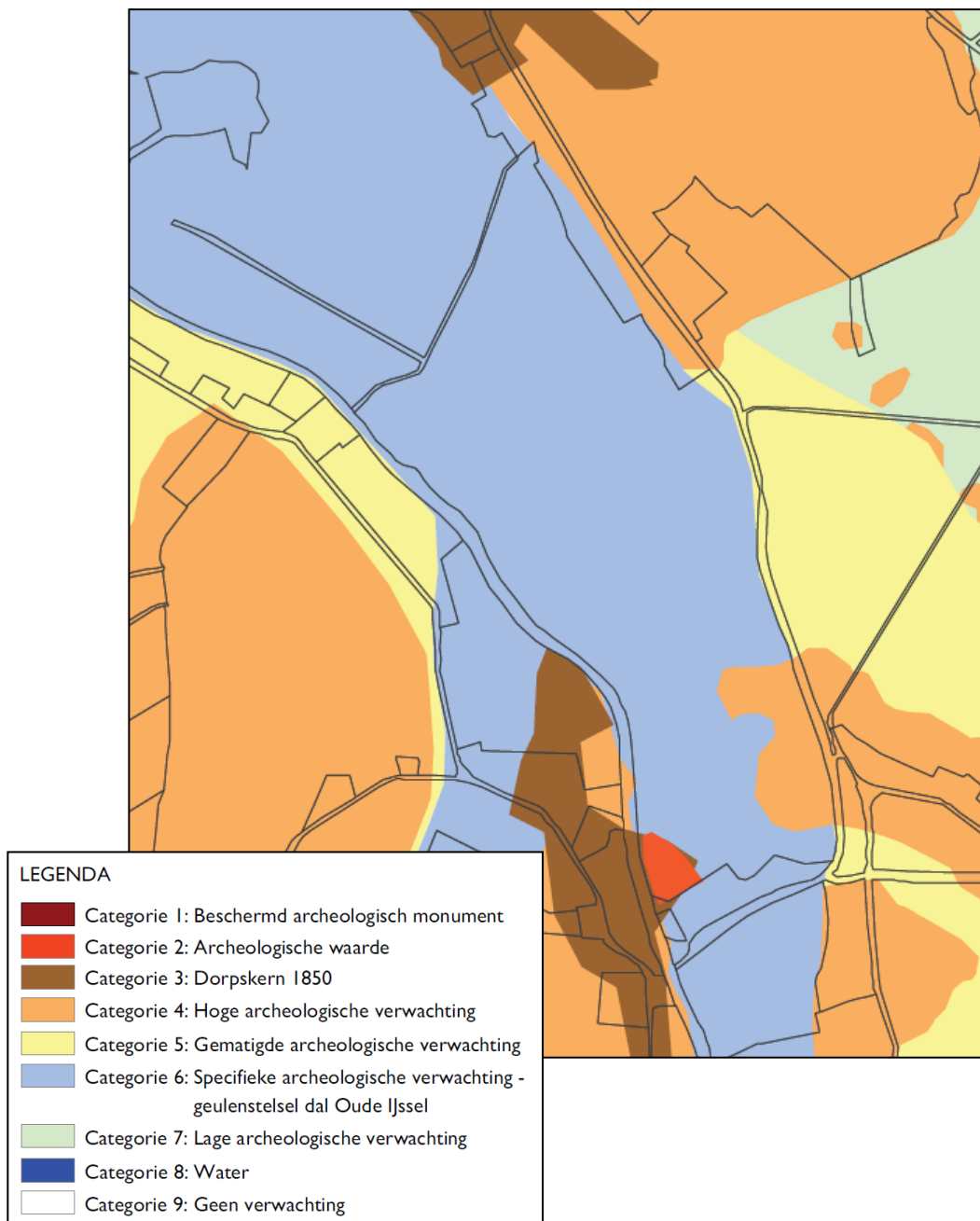
Selectieadvies

Op grond van het ontbreken van een intact bodemprofiel en het ontbreken van archeologisch relevante indicatoren, wordt in het onderzoek geadviseerd om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Dit selectieadvies wordt onderschreven door de gemeente.

Deelgebied 4

Binnen deelgebied 4 worden geen bodemingrepen uitgevoerd dieper dan 30 cm. Een archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven. Wel is het gemeentelijk archeologiebeleid voor deze locatie verwerkt door de bijbehorende dubbelbestemming (Waarde - Archeologische Verwachting III) voor archeologie op te nemen op de verbeelding en in de regels. Op deze manier worden mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen ontwikkelingen in de toekomst.



uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuur-

beschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregelgeving.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft een Duits Natura 2000-gebied. Het gaat om het Natura 2000-gebied "Klevsche Landwehr, Anholt. Issel, Feldschlaggr. u. Regnieter Bach". Dit gebied is aangewezen op basis van het voorkomen van de Grote modderkruiper en ligt op ongeveer 2.750 meter afstand ten zuiden van Ulft. Op basis van de afstand en tussenliggende al verstorende elementen (woningen, wegen, enz.) zijn zowel directe als indirecte effecten op het Natura 2000-gebied niet te verwachten.

Ecologische Hoofdstructuur

De Oude IJssel die direct ten oosten van het plangebied stroomt is aangewezen als EHS. De toekomstige uitbreiding en nieuwbouw in de deelgebieden 1, 2 en 3 leiden niet tot oppervlakteverlies van de EHS.

Soortenbescherming

Deelgebied 1

De gronden en gebouwen binnen deelgebied 1 zijn reeds in gebruik of zijn gerenoveerd of worden momenteel gerenoveerd. Negatieve effecten op flora- en fauna zijn daarom niet te verwachten. De locatie van het Landmark (zuid-oost) ligt momenteel braak. De bouw van braakliggend terrein dat recentelijk ingezaaid is met gras leidt niet tot mogelijke aantasting van verblijfplaatsen van beschermde dieren- en plantensoorten.

Deelgebied 2

Deelgebied 2 ligt momenteel braak en is ingezaaid met gras. De bouw van braakliggend terrein dat recentelijk ingezaaid is met gras leidt niet tot mogelijke aantasting van verblijfplaatsen van beschermde dieren- en plantensoorten.

Deelgebied 3

De bebouwing van braakliggend, dichtgegroeid terrein en een tuin leiden niet tot mogelijke negatieve effecten op belangrijke onderdelen van het leefgebied van beschermde dieren- en plantensoorten.

Deelgebied 4

Deelgebied 4 is momenteel geheel in agrarisch gebruik (open weidegrond). Gezien het huidige intensieve gebruik van de gronden en de afwezigheid van opgaande begroeiing en sloten, is de kans op beschermde planten of diersoorten erg klein. Negatieve effecten op flora- en fauna zijn daarom niet te verwachten.

Conclusie

Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Verkeer

Deelgebied 1

De bestaande verkeerstructuur blijft binnen deelgebied 1 behouden. Voor de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij geldt dat de omliggende groenstroken voor een deel zullen worden omgezet in toegangswegen om de SSP-hal/Koepeloven/Badkuipengieterij te kunnen bevoorraden. De gronden waar in het vigerende plan woningbouw was beoogd zullen worden bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Op deze locaties worden pleinen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen aangelegd.

Deelgebied 2 en 3

Voor deelgebied 2 en 3 geldt dat de ontsluitingswegen voor de beoogde woningen en de woon-zorgcombinatie reeds zijn gerealiseerd. Beide deelgebieden kunnen op deze wegen worden aangesloten. Tussen de woningblokken binnen deelgebied 2 bevinden zich wegen die de nabijgelegen woningen ontsluiten. Deze wegen zijn in het bestemmingsplan bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied.

Deelgebied 4

Voor de functies in deelgebied 1 is op de agrarische gronden een parkeerterrein beoogd. Voor de locatie van het terrein is een aanduiding opgenomen. Om het parkeerterrein te ontsluiten is eveneens een aanduiding opgenomen die een ontsluitingsweg mogelijk maakt. Omdat het precieze traject van deze ontsluitingsweg nog niet bekend is, is hiervoor een brede zone opgenomen. In de regels is de omvang van de weg gemaximeerd tot 2 rijstroken met een maximale breedte per rijstrook van 3,5 m.

Zowel het parkeerterrein als de ontsluitingsweg zijn tijdelijk van aard. Het voornemen bestaat om in de toekomst ter plaatse van deze bestemming het DRU Park te ontwikkelen. Daarbij zal het parkeerterrein een permanente locatie krijgen. Omdat het parkeerterrein en de ontsluitingsweg tijdelijk van aard zijn, is in de regels opgenomen dat deze voorzieningen maximaal 5 jaar aanwezig mogen zijn.

De ontsluitingsweg wordt ontsloten op de Uiftseweg. Gezien de capaciteit van de Uiftseweg en de ervaringen met huidige evenementen kan het verkeer afkomstig van het parkeerterrein goed worden opgenomen in het verkeersbeeld op de Uiftseweg.

5.4.2 Parkeren

Deelgebied 1 en 4

De gemeente Oude IJsselstreek heeft voor dit deelgebied een parkeerbalans opgesteld¹⁰. De gebiedsvisie vormt het uitgangspunt van de parkeerbalans. De parkeerbalans geeft de (on)balans weer tussen parkeervraag en parkeeraanbod binnen deelgebied 1. Op basis van de bestaande en geplande functies binnen het deelgebied is de gemeentelijke parkeernorm bepaald. Hieruit is een minimum

10 Gemeente Oude IJsselstreek, 12 september 2012, Parkeerbalans DRU Fabrieksterrein in het DRU Industriepark, Kenmerk: 12ini02306

(2.117) en maximum (2.539) aantal benodigde parkeerplaatsen naar voren gekomen. Deelgebied 1 beschikt momenteel over circa 850 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie bedraagt het aantal parkeerplaatsen 555.

Op dit moment zijn nog niet alle functies met bijbehorende parkeervraag gerealiseerd. Ieder jaar komen er naar verwachting weer nieuwe functies en activiteiten bij. Daarom gaat deze parkeerbalans uit van een groeimodel. Dit houdt in dat de minimum gemeentelijke parkeernorm wordt toegepast. Uitgangspunt is dat parkeerders ten behoeve van lokale functies kunnen parkeren binnen deelgebied 1. Parkeerders ten behoeve van bovenlokale functies kunnen parkeren in deelgebied 4, gelegen binnen een acceptabele loopafstand van maximaal 800 meter.

In deelgebied 4 wordt voldoende ruimte gereserveerd om indien nodig te kunnen voldoen aan de maximum parkeernorm. Daarnaast wordt in deelgebied 4 het parkeren opgevangen ten behoeve incidentele evenementen. Het parkeerterrein in deelgebied 4 wordt flexibel ingericht, zodat het terrein naast de parkeerfunctie ook andere functies kan herbergen. De mogelijkheid tot gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen binnen deelgebied 1 is te verwaarlozen.

Om het tekort aan parkeerplaatsen binnen deelgebied 1 op te kunnen vangen, gaat deze parkeerbalans uit van het verdelen van de parkeerdruk:

- Deelgebied 1: 555 parkeerplaatsen, vooral lokaal verkeer ten behoeve van de functies wonen, werken, educatie en maatschappelijk;
- Deelgebied 4: minimum $(2.117 - 555) = 1.562$ tot maximum $(2.539 - 555) = 1.984$ parkeerplaatsen, vooral bovenlokaal verkeer ten behoeve van de functies recreatie, evenementen, congressen en horeca.

Deelgebied 2

Om de parkeerbehoefte binnen dit deelgebied te bepalen, is gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernorm.

In deelgebied 2 worden 20 rijwoningen en 12 appartementen gerealiseerd. Deze woningen kunnen worden gecategoriseerd als 'Woning goedkoop'. Voor deze woningen geldt een minimale parkeer norm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Hiermee komt de minimale parkeerbehoefte voor de woningen op 42. In het stedenbouwkundig plan voor deze woningen zijn 42 parkeerplaatsen beoogd ten noorden van de woningen.

Deelgebied 3

Om de parkeerbehoefte binnen dit deelgebied te bepalen, is gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernorm.

In deelgebied 3 worden twee aaneengebouwde woningen en één woonzorgcombinatie gerealiseerd.

De aaneengebouwde woningen kunnen worden gecategoriseerd als 'Woning midden'. Voor deze woningen geldt een minimale parkeer norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Hiermee komt de totale minimale parkeerbehoefte voor deze woningen op 4 parkeerplaatsen. Binnen het deelgebied is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is bij de woonzorgcombinatie uitgegaan van twee aaneengebouwde woningen en acht zorgeenheden. Voor de acht zorgeenheden wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW¹¹. De acht zorgeenheden kunnen worden ingedeeld bij de categorie service-flat/aanleunwoning. Hiervoor wordt een parkeernorm van minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Het woonzorgcomplex biedt ruimte aan 8 zorgeenheden, waarmee de totale parkeerbehoefte van de zorgeenheden op 2,4 uit komt. Samen met de twee aaneengebouwde woningen ligt de totale parkeerbehoefte op 6 parkeerplaatsen. Binnen het deelgebied is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

5.4.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

¹¹ CROW publicatie 182, 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering', 2008.

6 Water

6.1 Beleid

6.1.1 *Rijksbeleid*

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

6.1.2 *Provinciaal beleid*

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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.

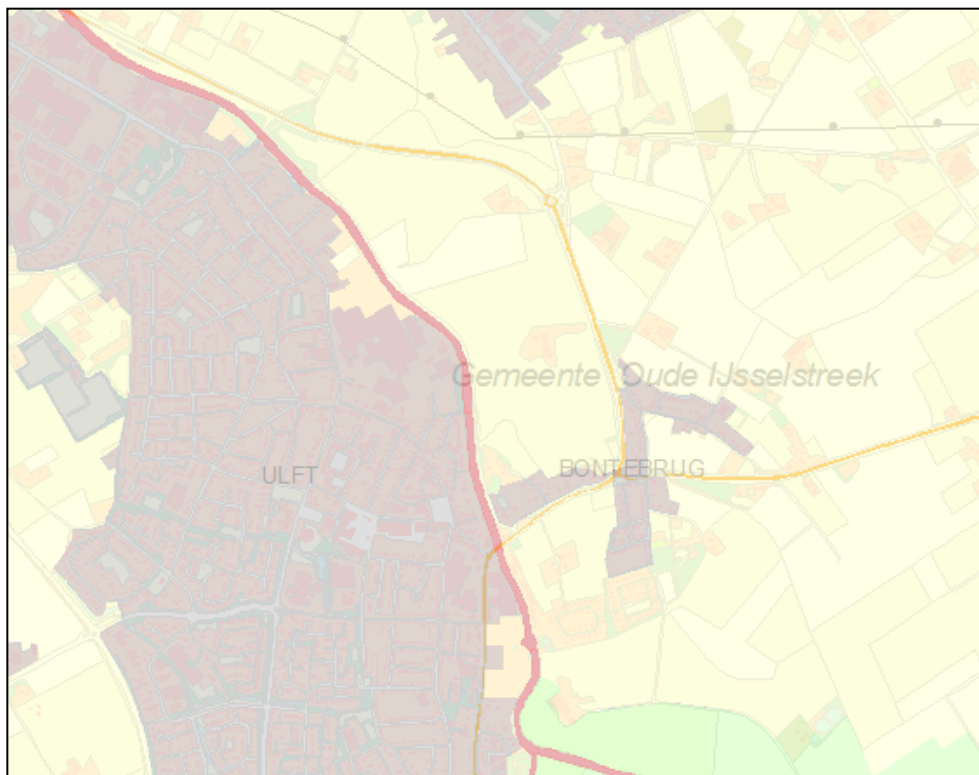
Deelgebied 1, 2 en 3 bevinden zich in de bebouwde kom en dus volgens de definitie van het Waterplan in het stedelijk gebied. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Deelgebied 4 heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

De oude IJssel nabij het plangebied is aangeduid als natte ecologische verbindingzone (EVZ). Ecologische verbindingzones verbinden de natuurgebieden binnen de EHS met elkaar. Ecologische verbindingzones bestaan uit een aansluiting van natuurelementen (corridors en stapstenen) al dan niet gelegen in een landschapszone. Beken of andere watergangen vormen veelal de as van de ecologische verbindingzone. Dergelijke watergangen lopen meestal door in de EHS natuur of EHS verweven. Afhankelijk van de natuurdoeltypen die verbonden worden en de eisen die de soorten van de specifieke populaties stellen zijn inrichtingsmodellen ontworpen en aan watergangen binnen de EHS toegekend. Dit is vastgelegd in de Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur.



Uitsnede Waterplan Gelderland

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 beheersge-

bied tegen wateroverlast en overstromingen. Het waterschap stelt de volgende doelen:

- de watersystemen zijn in balans en ze kunnen tegen een stootje. Dit betekent dat perioden met grote neerslaghoeveelheden of periode van extreme droogte geen grote, maatschappelijke, ecologische of financiële gevolgen hebben;
- het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden daar waar het valt. In extreme omstandigheden wordt overtollig water zoveel mogelijk in het eigen systeem opgevangen;
- het grondgebruik is afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van de grond, het watersysteem en het waterbeheer;
- water, landbouw en natuur zorgen gezamenlijk voor een aantrekkelijk landschap waar het ook aangenaam recreëren is, zowel in het landelijk gebied als in de bebouwde gebieden;
- het water is zo schoon dat het optimale leef- en voortplantingsmogelijkheden biedt aan planten en dieren;
- de zwemwateren zijn schoon en helder zodat recreanten zonder risico een frisse duik kunnen nemen.

6.1.3 Gemeentelijk beleid (Rioleringsplan)

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

6.2 Situatie plangebied

6.2.1 Deelgebied 1, 2 en 3

Deze deelgebieden zijn in de huidige situatie reeds bebouwd of bestemd voor bebouwing. Een groot deel van de woningbouwlocaties die op grond van het vigerend bestemmingsplan mogelijk waren, zijn in dit bestemmingsplan niet opgenomen. Hiervoor in de plaats wordt buitenruimte aangelegd met pleinen en groenvoorzieningen. De pleinen zullen deels semi-verhard worden aangelegd. In deze deelgebieden is er per saldo geen sprake van een toename van het verhard oppervlak.

Het water binnen de deelgebieden wordt geïnfiltreerd. Overstorten worden op het riool geloosd; er wordt niet gestort op de Oude IJssel. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap.

6.2.2 Deelgebied 4

Binnen dit deelgebied wordt een tijdelijk parkeerterrein mogelijk gemaakt, maar hiervoor zullen geen definitieve verhardingen worden aangebracht.

6.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

7 Juridisch bestuurlijke aspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

7.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

7.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

7.2 Dit bestemmingsplan

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

7.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

Agrarisch met waarden

Deelgebied 4 is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, agrarisch medegebruik, instandhouding van de voorkomende landschapswaarden, extensief (dag)recreatief medegebruik, bijbehorende water en voorzieningen voor de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

Voor de functies in deelgebied 1 is op de agrarische gronden een parkeerterrein beoogd. Voor de locatie van het terrein is een aanduiding opgenomen. Om het parkeerterrein te ontsluiten is eveneens een aanduiding opgenomen die een ontsluitingsweg mogelijk maakt. Omdat het precieze traject van deze ontsluitingsweg nog niet bekend is, is hiervoor een brede zone opgenomen. In de regels is de omvang van de weg gemaximeerd tot 2 rijstroken met een maximale breedte per rijstrook van 3,5 m.

Zowel het parkeerterrein als de ontsluitingsweg zijn tijdelijk van aard. Het voornemen bestaat om in de toekomst ter plaatse van deze bestemming het DRU Park te ontwikkelen. Daarbij zal het parkeerterrein een permanente locatie krijgen. Omdat het parkeerterrein en de ontsluitingsweg tijdelijk van aard zijn, is in de regels opgenomen dat deze voorzieningen maximaal 5 jaar aanwezig mogen zijn.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Dit mogen geen bouwwerken voor mestopslag, andere silo's, kuilvoerplaatsen, tunnelkassen of windmolens zijn.

Cultuur en ontspanning

De SSP-Hal/Koepeloven/Badkuipengieterij is bestemd als 'Cultuur en ontspanning'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor cultuur en ontspanning in de categorie 1 en 2 en ondergeschikte horeca.

Ter plaatse van de badkuipengieterij zijn de gronden middels aanduidingen ook bestemd voor maatschappelijke functies en kantoor.

In verband met de cultuurhistorische waarde van het gebouw zijn de gronden ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Voor de functie cultuur en ontspanning geldt dat in geval van evenementen, uitsluitend evenementen in categorie 1 zijn toegestaan. Casino's en seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

De bestaande footprint en bestaande goot- en bouwhoogtes van het gebouw zijn als zodanig bestemd. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Gemengd - 1

Het Ketelhuis en het Loonbureau hebben de bestemming 'Gemengd - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor horeca tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten, kantoor en maatschappelijk;

Vanwege de cultuurhistorische waarde van de gebouwen zijn de gronden ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

De bestaande footprint en bestaande goot- en bouwhoogtes van het gebouw zijn als zodanig bestemd. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Gemengd - 2

Het Beltmancomplex heeft de bestemming 'Gemengd - 2'. Het Beltmancomplex is bestemd voor wonen en werken. Voor het wonen geldt dat binnen deze bestemming maximaal 15 wooneenheden zijn toegestaan. Daarnaast is bij het wonen, onder voorwaarden en aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. In verband met de woonfuncties zijn er werkfuncties bestemd die verenigbaar zijn met wonen. Het gaat hierbij om de volgende functies: kantoor, maatschappelijk in de categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en bedrijven in de categorie A (zie hoofdstuk 5.1.3). Tevens is binnen deze bestemming bed & breakfast toegestaan.

Vanwege de cultuurhistorische waarde van het gebouw zijn de gronden ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

De bestaande footprint en bestaande goot- en bouwhoogtes van het gebouw zijn als zodanig bestemd. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Gemengd - 3

Het ISWI/CWI-gebouw is bestemd als 'Gemengd - 3'. Deze bestemming is bestemd voor de functies kantoor en maatschappelijk in de categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

De bestaande footprint en bestaande goot- en bouwhoogtes van het gebouw zijn als zodanig bestemd.

Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Gemengd – 4

Het Portiersgebouw heeft de bestemming 'Gemengd - 4' gekregen. Het Portiersgebouw is bestemd voor cultuur en ontspanning in de categorie 1. Dit betekent dat hier geen grootschalige functies met betrekking tot cultuur en ontspanning zijn toegestaan. Deze functies, zoals een evenementenhal, zijn voorzien in de SSP-Hal/Koepeloven/Badkuipengieterij.

Het Portiersgebouw is verder bestemd voor horeca tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten, een poppodium, maatschappelijk en ondergeschikte detailhandel.

In verband met de cultuurhistorische waarde van het gebouw zijn de gronden ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

De bestaande footprint en bestaande goot- en bouwhoogtes van het gebouw zijn als zodanig bestemd. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Gemengd - 5

De woon-zorgcombinatie in deelgebied 3 bestemd als 'Gemengd – 5'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijk in de vorm van een woonzorginstelling. Daarbij geldt dat het aantal zorgeenheden van de woon-zorgcombinatie middels een aanduiding is gemaximeerd op 8. Naast de zorgfunctie, zijn binnen het bestemmingsvlak van de woon-zorgcombinatie maximaal 2 wooneenheden toegestaan.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bed & breakfast, aan huis verbonden beroepsactiviteiten, bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de woon-zorgcombinatie geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 meter en 10 meter.

Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Gemengd - 6

De Afbramerij is bestemd als 'Gemengd - 6'. Daarmee is de Afbramerij bestemd voor kantoor, maatschappelijk in de categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning in de categorie 1, bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, ambachtelijk bedrijf, ondergeschikte horeca en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Vanwege de cultuurhistorische waarde van het gebouw zijn de gronden ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

In verband met beoogde uitbreidingen is voor dit gebouw een ruimer bouwvlak opgenomen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer dan de bestaande hoogten bedragen. Voor de uitbreidingen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet hoger mogen zijn dan de hoogste goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw.

Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Gemengd - 7

De Badkuipenfabriek heeft de bestemming 'Gemengd – 7'. De Badkuipenfabriek is net als het Beltmancomplex bestemd voor wonen en werken. Voor het wonen geldt dat binnen deze bestemming maximaal 16 wooneenheden zijn toegestaan. Daarnaast is bij het wonen, onder voorwaarden, bed & breakfast, en aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. In verband met de woonfuncties zijn er werkfuncties bestemd die verenigbaar zijn met wonen. Het gaat hierbij om de volgende functies: kantoor, maatschappelijk in de categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, bedrijven in de categorie A (zie hoofdstuk 5.1.3), ondergeschikte detailhandel en cultuur en ontspanning in de categorie 1. Voor de laatste functie geldt dat in de Badkuipenfabriek uitsluitend cultuur en ontspanning in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum, museum of hieraan gelijk te stellen functies zijn toegestaan.

Binnen dit gebouw zijn tevens hotel en logies toegestaan. De locatie voor deze laatste genoemde functies zijn op de verbeelding aangeduid.

Vanwege de cultuurhistorische waarde van het gebouw zijn de gronden ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

De bestaande footprint en bestaande goot- en bouwhoogtes van het gebouw zijn als zodanig bestemd. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Gemengd - 8

Het Landmark in het noordwesten van deelgebied 1 is bestemd als 'Gemengd – 8'. Deze gronden zijn bestemd voor een woonzorginstelling en maatschappelijk in de categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Naast de maatschappelijke functies zijn maximaal 25 wooneenheden toegestaan.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bed & breakfast, aan huis verbonden beroepsactiviteiten, bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het Landmark heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter en 4 bouwlagen. In verband met het aanbrengen van een stedenbouwkundig accent geldt voor de kop van het gebouw aan de Frank Damenstraat een afwijkende maximale bouwhoogte van 16 meter en 5 bouwlagen. In verband met de stedenbouwkundige inpassing van het Landmark is voor dit gebouw ook een minimale bouwhoogte opgenomen, deze bedraagt 7 meter en 10 meter voor de kop van het gebouw.

Vanwege het belang van een goede situering van gebouwen is een gevellijn opgenomen. De voorgevel van een gebouw moet in deze gevellijn worden gebouwd.

Onder voorwaarden kan middels een afwijkingsbevoegdheid van de bouwhoogten en positionering van de gevel worden afgeweken.

Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Groen

Ten westen en zuiden van de SSP-Hal/Koepeloven/Badkuipengieterij zijn gronden bestemd als 'Groen'. Daarnaast zijn er gronden ten noorden van het Landmark in het zuidoosten van deelgebied 1 bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en plantsoenen, parken, voet- en fietspaden, bij de bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

In verband met de cultuurhistorische waarde van heel deelgebied 1 zijn de gronden ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Binnen deze bestemming mag maximaal 50 m² aan gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van deze gebouwen is maximaal 3 meter hoog.

Horeca

De westzijde van het Portiersgebouw is bestemd als 'Horeca'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor: horeca tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten (bijlage 1), bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Vanwege de cultuurhistorische waarde van het Portiersgebouw zijn de gronden ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

De bestaande footprint en bestaande goot- en bouwhoogtes van het gebouw zijn als zodanig bestemd. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Natuur

De gronden aan de westzijde van de Oude IJssel zijn in verband met de status als ecologische verbindingzone bestemd als 'Natuur'. Daarnaast zijn gronden ten zuiden van het Portiersgebouw bestemd als 'Natuur'. Deze gronden zijn bestemd voor bos en natuurgebieden, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, (watergebonden) extensief (dag)recreatief medegebruik, agra-

risch gebruik gericht op natuurbeheer, wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Op of in deze gronden zijn uitsluitend aanlegsteigers en pontons met een maximale bouwhoogte van 1 m toegestaan. Overige bebouwing is niet toegestaan.

Ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden is binnen deze bestemming een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

Tuin

Binnen de deelgebieden 2 en 3 is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, paden en water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De pleinen binnen deelgebied 1 en de toegangswegen binnen deelgebied 2 zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsgebieden, wegen en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, tuinen ten behoeve van aangrenzende woningen.

In verband met de terrassen bij het Portiersgebouw en het Ketelhuis in deelgebied 1 is op de verbeelding een aanduiding opgenomen die terrassen ten behoeve van op aangrenzende gronden gelegen horeca mogelijk maakt.

Binnen deelgebied 1 is een industriële schoorsteen beoogd als kunstwerk, in een zone nabij de Oude IJssel. De zone beoogd voor deze schoorsteen is op de verbeelding aangeduid.

In verband met de cultuurhistorische waarde van heel deelgebied 1 zijn de gronden ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor ondergrondse containers, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, speelvoorzieningen kunstwerken, en ontmoetingsplekken, straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen worden gebouwd. De bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen. Naast deze gebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van tuinen van aangrenzende woningen. Voor de schoorsteen geldt een maximale doorsnede van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 40 meter. De bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 12 meter. Voor masten, bruggen en viaducten geldt een maximale

bouwhoogte van 10 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

Voorsortierend op een mogelijke uitbreiding van het Ketelhuis is binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Onder voorwaarden kunnen de gronden rond het Ketelhuis, middels een omgevingsvergunning, gebruikt worden voor de functie hotel binnen de bestemming Gemengd – 1.

Voor de uitbreiding van de Afbramerij voor een smederij is eveneens een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Onder voorwaarden kunnen de gronden ten noordwesten van de Afbramerij worden gebruikt voor de uitbreiding van de gemengde bestemming. Een van de voorwaarden is dat de uitbreiding een maximale oppervlakte van 250 m² mag hebben.

Wonen

Binnen deelgebied 2, een deel van deelgebied 3 worden woningen beoogd. Daarnaast bestaat het voornemen om in het zuidoosten van deelgebied 1 een Landmark in de vorm van een woontoren te realiseren. Deze gronden hebben binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en zijn daarmee bestemd voor wonen, bijzondere woonvormen, bed & breakfast, aan huis verbonden beroepsactiviteiten, bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Voor de bestemming Wonen geldt dat maximaal 60% van het bouwperceel bebouwd mag worden. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De woningen in deelgebied 2 worden in 3 verschillende rijen gebouwd. Op de verbeelding is, per rij, aangegeven hoeveel woningen er mogen worden gebouwd. Er zijn maximaal 33 woningen toegestaan binnen dit deelgebied. De maximale bouwhoogte van deze woningen bedraagt 11 meter. Er zijn ook gestapelde woningen toegestaan, de locatie van deze gestapelde woningen is weergegeven middels een bouwaanduiding op de verbeeldingen.

In deelgebied 3 zijn maximaal twee woningen toegestaan. Deze mogen worden uitgevoerd als vrijstaande woningen of als half vrijstaande woningen. De goot- en bouwhoogte van deze bebouwing is maximaal respectievelijk 6,5 meter en 10 meter.

De woontoren in deelgebied 1 mag ruimte bieden aan maximaal 18 wooneenheden. De woontoren moet gestapeld worden uitgevoerd. Het gebouw heeft een maximale bouwhoogte van 20 meter.

Bij de woningen zijn ook, onder voorwaarden, bijbehorende gebouwen toegestaan. De goothoogte van bijbehorende gebouwen bedraagt maximaal 3 meter. Voor de bouwhoogte geldt een maximum van 6 meter.

Bij de woontoren is een half verdiepte parkeerplaats voorzien. In de regels is daarom, middels een aanduiding, geregeld dat binnen de hele bestemming 'Wonen' in deelgebied 1 een parkeerplaats is voorzien die ook ondergronds of deels ondergronds mag worden gebouwd. De bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de parkeerplaats mag maximaal 1,5 meter bedragen.

Waarde - Archeologie I

In deelgebied 1 en 2 zijn in het verleden archeologische vondsten gedaan. Ter bescherming van deze archeologische vondsten is hier een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie I' opgenomen.

De voor 'Waarde - Archeologie I' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Ter bescherming van de waarden zijn regels opgenomen voor het bouwen binnen deze gronden. Er is eveneens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Deze regels hebben voorrang op de regels van de andere daar voorkomende bestemmingen.

Waarde - Archeologische Verwachting I

Binnen deelgebied 1 en 4 komt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting I' voor. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden zijn regels opgenomen voor het bouwen binnen deze gronden. Er is eveneens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld of bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Deze regels hebben voorrang op de regels van de andere daar voorkomende bestemmingen.

Waarde - Archeologische Verwachting III

Binnen deelgebied 1, 2 en 4 komt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting III' voor. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden zijn regels opgenomen voor het bouwen binnen deze gronden. Er is eveneens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld of bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Deze regels hebben voorrang op de regels van de andere daar voorkomende bestemmingen.

7.2.2 Algemene aanduidingsregels

Binnen deelgebied 1 (met uitzondering van de gronden met de bestemming Natuur) is een gebiedsaanduiding opgenomen. In de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat hier evenementen tot en met categorie 1 zijn toegestaan. Middels een afwijkingsbevoegdheid zijn evenementen tot en met categorie 2 toegestaan. Voor deze evenementen geldt een maximum van 24 evenementendagen per jaar, exclusief op- en afbouw. Deze regeling geldt voor zowel in pandige evenementen als evenementen die in de buitenlucht plaats vinden.

7.2.3 Algemene regels

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

7.3 Handhaafbaarheid

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier. De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een motivering opgenomen in de toelichting (met name paragraaf 4.1) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

8 Economische haalbaarheid

Het overgrote deel van de gronden binnen deelgebied 1, 2 en 3 zijn in het bezit van de gemeente Oude IJsselstreek. Er is slechts één perceel in het zuidelijk deel van het plangebied in particulier eigendom. Voor het verhaal van kosten is een anterieure overeenkomst afgesloten met de eigenaren van het perceel. Daarom is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

Op 17 maart 2011 is er een nieuwe visie voor het DRU Industriepark opgesteld. Een belangrijke wijziging betrof de vermindering van het aantal woningen. Deze reductie levert een exploitatietekort op. De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft een verliesvoorziening getroffen om dit tekort op te vangen.

Voor de overige ontwikkelingen binnen het DRU Industriepark zijn door de gemeenteraad investeringskredieten beschikbaar gesteld.

De gronden in deelgebied 4 zijn in particulier eigendom. Op deze gronden worden voorsortierend op de ontwikkeling van het DRU Park een parkeerterrein mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft op 17 maart 2011 de gebiedsvisie voor het DRU Industriepark en het DRU Park vastgesteld.

9 De procedure

9.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'DRU Industriepark Ulf' is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de verschillende overlegpartners.

Naar aanleiding van het vooroverleg heeft de provincie Gelderland aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'DRU Industriepark Ulf' heeft vanaf 11 april 2013 tot 23 mei 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant van 10 april 2013 en de Gelderse Post, eveneens van 10 april 2013, alsmede op de gemeentelijke website vanaf 10 april 2013.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn elf zienswijzen naar voren gebracht. De ontvangen zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de nota is weergegeven of en op welke manier het plan is gewijzigd naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen.

De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is als bijlage bij het vaststellingsbesluit opgenomen.

9.3 Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de procedure, is het plan ook ambtshalve op een aantal onderdelen gewijzigd. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is opgenomen.

**Bijlage 1: brieven provincie Gelderland instemming
tussentijdse evaluatie bodemsanering**

Bijlage 2: bodemonderzoek particuliere gronden deelgebied 3

Econsultancy bv, 22 november 2012, Verkennend bodemonderzoek Ingenieur
Sassenstraat 12 te Ulft in de gemeente Oude IJsselstreek, 12106207

Bijlage 3: akoestisch onderzoek SSP-hal/Koepeloven/ Badkuipengieterij

DGMR, 17 augustus 2011, Bestemmingsplan 't Gietelink, gemeente Oude IJssel-
streek, Akoestisch onderzoek evenementenhal, Rapport M.2011.0687.00.R001

Bijlage 4: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Adviesbureau Van der Boom, 26 maart 2013, Geluidbelasting wegverkeer op DRU
Industriepark te Uft, opdrachtnr. 12-292

Bijlage 5: onderzoek luchtkwaliteit deelgebied 1

Adviesburo Van der Boom, 13 maart 2007, luchtkwaliteit t.g.v. wegverkeer plan Het Gietelinck te Uft, opdracht nummer 07-047

Bijlage 6: archeologisch onderzoek particuliere gronden deelgebied 3

Econsultancy bv, 15 november 2012, Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek, Ingenieur Sassenstraat 12 te Ulft in de gemeente Oude IJsselstreek, rapportnr. 12106208

Bijlage 7: parkeerbalans

Gemeente Oude IJsselstreek, 12 september 2012, Parkeerbalans DRU Fabrieksterrein in het DRU Industriepark, Kenmerk: 12ini02306