

I. TOELICHTING.

1. Plangebied.
 2. Vigerende regeling.
 3. Toelichting.
 4. Planbeschrijving.
 5. Volkshuisvestingsaspecten.
 6. Financiële aspecten/ekonomische uitvoerbaarheid.
 7. Milieuhygiënische aspecten.
 8. Overleg.
- * Inspraakprocedure.

II. VOORSCHRIFTEN.

III. BIJLAGEN.

IV. PLANKAART.

Vastgesteld bij besluit van de raad der
gemeente Gendringen d.d. 25 JANUARI 1996
nummer 8

De secretaris, De voorzitter,
w.g. J.A. Wenting. w.g. L.H.J. Peters.

Mij bekend,
de secretaris,

J.P. Munte

Goedgekeurd ingevolge artikel 28
van de Wet op de Ruimtelijke
Ordering, bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Gelderland
d.d. 10 mei 1996
nr. RG96.12426

Mij bekend, de griffier der Staten

wnd



TOELICHTING

I. TOELICHTING.

1. Plangebied.

Het plangebied is gelegen in het centrum van het dorp Gendringen, ten zuidoosten van de Brederostraat en wordt in het noorden begrensd door de bebouwing aan Staringstraat en in het zuiden door de Grotestraat.

2. Vigerende regeling.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Centrum Gendringen, vastgesteld op 30 mei 1991, onder nummer 8, en door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 13 december 1991, nr. RG91.35386-RWG/G5212a.

Binnen het bestemmingsplan Centrum Gendringen heeft het plangebied de bestemming "Openbare en Bijzondere Bebouwing", "Centrumvoorzieningen" alsmede "Woondoeleinden".

3. Toelichting achtergronden.

Het plangebied is voornamelijk gesitueerd aan de Brederostraat die een verbinding vormt tussen de gesloten bebouwing van de oorspronkelijke kernbebouwing aan de Grotestraat en het woongebied dat globaal ten noorden van de Staringstraat is gelegen.

Op een deel van het perceel, circa 30 meter uit het hart van de Brederostraat, is een gymzaal gesitueerd.

Aan de Grotestraat, op de hoek met de Brederostraat is het monumentale pand van het Posthuis gesitueerd. Dit beeldbepalende gebouw dient dringend te worden gerestaureerd. Daarbij is door de eigenaar naar voren gebracht dat voor de restauratie en de daarop volgende rendabele exploitatie van dit pand met het daar achter gelegen perceel, de bouw van een complex woningen gewenst is.

Anderzijds komt uit het gemeentelijke volkshuisvestingsplan naar voren, dat op korte termijn in de kern Gendringen een tekort aan adequate huisvesting voor ouderen zal optreden.

Gezien tegen deze achtergrond is het gebied tussen de Grotestraat en de Staringstraat in beeld gekomen om met wooneenheden te worden bebouwd.

Deze lokatie is zeer gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen in de kern Gendringen en is daarom bij uitstek geschikt om te worden bebouwd met appartementen in ten hoogste drie bouwlagen, die in de behoefte aan huisvesting voor ouderen kunnen voorzien.

Gezien de ligging van het terrein in een gebied met een overwegende woonfunctie, wordt uit een oogpunt van planologische en stedenbouwkundige overwegingen de bestemming "Woondoeleinden" hier de meest aanvaardbare bestemming geacht.

Voor de in het plangebied aanwezige gymzaal zal een deel van de bestemming "Openbare en Bijzondere Bebouwing" worden gehandhaafd.

Gelijktijdig met deze ontwikkeling bereikte het gemeentebestuur een verzoek tot medewerking aan de verplaatsing van een architectenbureau dat is gevestigd in een woning aan de Anholtseweg, naar het pand Staringstraat 5 te Gendringen.

Op dit perceel, dat is gelegen op de hoek van de Staringstraat met de Brederostraat rust de bestemming "Woondoeleinden".

Door de voorgenomen bouw van een vrijstaande woonblok met meerdere bouwlagen aan de Brederostraat kan aan deze woonbestemming op dit punt iets afbreuk worden gedaan.

Een wijziging van de woonbestemming van dit perceel in de bestemming "bedrijven K" (kantoor) is stedenbouwkundige gezien een invulling waardoor hieraan tegemoet wordt gekomen.

4. Planbeschrijving.

Voor het gebied aan de Brederostraat is inmiddels een plan ontwikkeld voor de bouw van in totaal 28 wooneenheden.

Hierbij is rekening gehouden met een geleidelijke overgang van de open bebouwing aan de Staringstraat, naar de gesloten bebouwing in het Centrum. Dit wordt bereikt door de bebouwing aan de Brederostraat vanaf de Staringstraat wisselend terugliggend in twee vrijstaande bouwblokken met drie bouwlagen uit te voeren.

Het effect van een langzame visuele vernauwing van de Brederostraat en daarmee een passende overgang naar de gesloten bebouwing van de Grotestraat, wordt verder bereikt door aansluitend aan de bestaande bebouwing van het Posthuis, aan de Brederostraat een als straatwand uit te voeren bouwblok met drie bouwlagen toe te staan.

Ter voorziening in de voor de wooneenheden noodzakelijke parkeerbehoefte wordt aan de achterzijde van het vanaf de Staringstraat gezien eerste vrijstaande bouwblok, een parkeerterrein aangelegd. Dit parkeerterrein zal door middel van een toegangsweg vanaf de Brederostraat worden ontsloten. Hiermede wordt dan tevens de ongestoorde bereikbaarheid van de hier aanwezige gymzaal gegarandeerd. Voor de voetgangers zal bovendien aan de zuidzijde van deze toegangsweg een trottoir worden aangelegd. Voor een visuele afscherming van de bestaande bebouwing aan de Staringstraat wordt tussen deze bebouwing en de parkeerplaats een afschermende groenstrook opgenomen.

Teneinde de bouw van de 28 wooneenheden mogelijk te maken, wordt op de plankkaart de bestemming "Woondoeleinden GW3" opgenomen. Voor het architectenbureau wordt de bestemming "Bedrijven K" opgenomen. Hiervoor wordt lid 5 van artikel 16 van de Voorschriften en Regelen van het bestemmingsplan Centrum Gendringen aangevuld met een nieuwe aanduiding "K". In verband met het open karakter van de bebouwing aan de Staringstraat wordt een maximale bouwhoogte, tevens goothoogte, toegestaan van 6 meter. Ten behoeve van het architectenbureau zullen op eigen terrein ten minste vijf parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze parkeergelegenheid zal vanaf de Brederostraat worden ontsloten.

5. Volkshuisvestingsaspecten.

Uitgangspunt.

Als uitgangspunt bij het bepalen van de gewenste woningbouw dient met name het opgestelde volkshuisvestingsplan van de gemeente Gendringen. Uit dit plan is met name het verwoorde gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en het daaruit voortkomende woningbouwprogramma van belang. Hieronder wordt daarop nader ingegaan.

Door de gemeente gewenst beleid.

Ten behoeve van de opvang van de verwachte woningbehoefte dient het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid te worden gericht op de bouw van circa 900 woningen in de periode 1992 tot en met 2004. Uitgaande van 1 januari 1995 bedraagt het bouwprogramma nog 588 woningen tot en met 2004. Hierbij is rekening gehouden met hetgeen in de tussenliggende periode is gerealiseerd.

Dit aantal is gebaseerd op een gematigde ontwikkeling, waarbij enerzijds rekening is gehouden met een compensatie van 90% van het vertrek door vestiging - dus minder dan het beleidsuitgangspunt van 1988 en ook beneden het gemiddelde dat voor de regio van toepassing is - en anderzijds met een verdere ontwikkeling van de gemiddelde woningbezetting, overeenkomstig de door de provincie verwachte gemiddelde trend in de regio, met dien verstande, dat het huidige verschil met de regio in stand blijft. Dat laatste betekent, dat wordt verondersteld dat de gemeente Gendringen ook in de toekomst een ten opzichte van de regio relatief hoge gemiddelde woningbezetting houdt.

Woningbouwprogramma per kern, 1992-2004.						
Kern	bouw- programma 1/1-'92	1/1-'95	capaciteit bestaande plannen	nog benodigd	waarvan in ontwerp	nog te ontwik- kelen
Ulft	465	305	52	253	213	40
Gendringen	170	116	6	110	100	10
Etten	80	27	9	18	18	--
Megchelen	55	45	1	44	30	14
Breedenbroek	55	37	9	28	--	28
Varsselder	50	46	29	17	--	17
Netterden	25	12	10	2	--	2
Totaal	900	588	116	472	361	111

In bovenstaande tabel zijn de gevolgen voor de ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen weergegeven. Daarbij is rekening gehouden met het gemeentelijk beleidsuitgangspunt van een toegroeien naar een verhouding van 70:30 in de woningproductie tussen Ulft en Gendringen enerzijds en de overige kernen anderzijds. In de tabel zijn reeds de plannen, die in voorbereiding zijn, verwerkt.

Op korte termijn beschikt de gemeente Gendringen, inclusief het voorliggende bestemmingsplan, over voldoende plancapaciteit, in vigerende en in ontwerp zijnde plannen, om het gewenste bouw- en huisvestingsbeleid te kunnen realiseren.

Om in de gehele periode tot 2005 over voldoende capaciteit te beschikken, is in de meeste kernen nog enige aanvulling nodig.

Voorzover thans valt te overzien zal ook na 2005 nog een uitbreiding van de voorraad met enkele honderden woningen nodig zijn. Bovendien moet worden verwacht dat er tegen die tijd enige extra nieuwbouwcapaciteit nodig is ten behoeve van vervangende nieuwbouw, die niet op het vrijkomende terrein kan worden gerealiseerd.

Woningbouwcapaciteit.

Ter nadere toelichting van de hierboven genoemde plancapaciteiten dienen de onderstaande overzichten.

Het eerste overzicht geeft de huidige capaciteit van de bestaande bestemmingsplannen weer en in het tweede overzicht staan de in ontwerp en in voorbereiding zijnde plannen, in volgorde van prioriteit.

Capaciteit bestaande plannen.		
Breedenbroek	De Veerbeek	9
Etten	Schimmels II	9
Gendringen	Centrumplan	-
	Oude gemeentehuis	6
Megchelen	De Lemp	1
Netterden	't Bryde	10
Ulft	Centrumplan	14
	Biezenakker-noord	35
	Biezenakker Ia	3
Varsselder	Achter de Molen	29
Totaal		116

Prioriteitenlijst. Plannen in ontwerp en in voorbereiding.		
1. Gendringen 2. Megchelen 3. Ulft 4. Etten	Lenteleven Vlasakker II Biezenakker I De Schimmels III	70 30 140 12
Totaal		252
Speciale knelpunten.		
1. Ulft 2. Gendringen 3. Ulft 4. Etten	LTS/Finis terrein Posthuis De Eik De Maalderij	67 30 6 6
Totaal		109
Totaal prioriteitenlijst en speciale knelpunten		361

Conclusie ten aanzien van de woningbehoefte.

Voor de woningbehoefte van Gendringen is in de jaren tot 2005 een uitbreiding nodig van omstreeks 110 woningen. Het voorliggende plan omvat 28 woningen en past geheel binnen de voorziene woningbehoefte.

Lokatie Gendringen - Het Posthuis.

Zoals uit het overzicht van de speciale knelpunten al blijkt, heeft de lokatie het Posthuis in het kader van de gemeentelijke woningbehoefte een hoge prioriteit.

In het kader van de door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer gepubliceerde Trendrapport Volkshuisvesting en de daarbij behorende Trendbrief, is aan de gemeente Gendringen een⁹ eenmalige planologische ruimte toegekend van 110 woningen.

Dit aantal is daarbij door de provincie Gelderland nadrukkelijk gekoppeld aan concrete projecten.

Het betreft 30 woningen voor het project Posthuis te Gendringen en 80 woningen voor het LTS/Finisterrein te Ulft.

Medewerking aan een wijziging van de bestemming ten behoeve van woningbouw op deze lokatie in het centrum van Gendringen ligt daarom voor de hand.

6. Financiële aspecten/ekonomische uitvoerbaarheid.

De realisering van dit plan brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee.

7. Milieuhygiënische aspecten.

* Wet Geluidhinder.

De verkeersbelasting van de naast het terrein gelegen weg is geïnventariseerd. Hierbij is naar voren gekomen dat de Brederostraat een belasting van 635 motorvoertuigen per etmaal kent.

De geluidsbelasting is zodanig, dat de 50 dB(A) ter plaatse van de dichtst bij de weg gelegen gevel, nergens zal worden overschreden.

De geluidsberekeningen van de naast het plangebied gelegen weg, is als bijlage achterin deze planset opgenomen.

* Bodemonderzoek.

Door het Centraal Bodemkundig Bureau is een verkennend bodemonderzoek volgens de NVN-5740 richtlijnen uitgevoerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het te bebouwen perceelsdeel kan worden gesteld dat, hoewel de concentraties verontreinigde stoffen niet alle beneden de streefwaarden zijn gemeten, de kwaliteit van de bodem op deze lokatie geen belemmering vormt voor de bouwplannen.

Uit de analyseresultaten van de monsters bleek verder dat ter plaatse van het geplande parkeerterrein de streefwaarde voor lood werd overschreden.

Vervolgens heeft daar een aanvullend en nader onderzoek plaatsgevonden.

Op basis hiervan kon worden geconstateerd dat de aangetroffen verontreiniging van de grond met lood op de plaats van het toekomstige parkeerterrein, geen ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming betreft.

8. Overleg.

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

- de Dienst Ruimte Wonen en Groen van de provincie Gelderland, die tevens zorgdraagt voor de coördinatie met de andere provinciale diensten;
- het Zuiveringsschap Oostelijk Gelderland;
- het Waterschap van de Oude IJssel;
- de N.V. NUON;
- de N.V. Waterleidingmaatschappij Oostelijk Gelderland;
- de N.V. GAMOG Gasmaatschappij Gelderland;
- de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Gelderland.

Door deze instanties zijn ten aanzien van het plan inhoudelijk geen opmerkingen gemaakt. Wel wordt er de aandacht op gevestigd dat in het plangebied diverse kabels en leidingen aanwezig zijn.

Waar dit ten gevolge van het bouwplan noodzakelijk zal blijken, zullen deze kabels en leidingen worden verlegd.

* Inspraakprocedure.

Het voor-ontwerp bestemmingsplan heeft, in het kader van de inspraak als bedoeld in de Gemeentewet, de Algemene Wet Bestuursrecht en artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede de gemeentelijke inspraakverordening, met ingang van 20 juli 1995, gedurende vier weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid om schriftelijk en/of mondeling te reageren.

Tevens is het voor-ontwerp tijdens een informatiebijeenkomst in zaal Te Pas te Gendringen, op 18 juli 1995 aan de bevolking gepresenteerd. Ook de voorgenomen bouwplannen zijn tijdens deze hoorzitting aan de orde gesteld. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd.

Naar aanleiding hiervan is een tweetal reacties ontvangen.

De Heer E.P.J. Wijnen heeft mondeling het volgende naar voren gebracht.

De afscheiding tussen het toekomstige parkeerterrein en de hier achter gelegen tuinen wordt gevormd door een thans reeds aanwezige groenstrook.

In dit kader wordt verzocht om de bestaande beplanting op te schonen en daarbij de nadruk te leggen op het handhaven van de in het gebied aanwezige zware beplanting in de vorm van eiken. Tevens wordt verzocht om te voorkomen dat er een doorsteek achter de tuinen gaat ontstaan.

Van de Stichting Algemene Sportbelangen Gendringen is een schriftelijke reactie ontvangen waarbij aandacht wordt gevraagd voor de toegankelijkheid van de gymzaal voor de levering van materiaal. Verder wordt aandacht gevraagd voor de sociale veiligheid van de gebruikers van de gymzaal en pleit men voor voldoende verlichting. In verband met het intensieve gebruik van de gymzaal wordt de vrees uitgesproken dat dit aanleiding zal geven tot geluidsoverlast. Bovendien betreurt men dat door de aanleg van de parkeerplaats dit terrein niet meer te gebruiken is voor buitensport. Gezien de woningbouwplannen vreest men een algemene waardevermindering van de gymzaal mede omdat deze niet meer kan worden uitgebreid teneinde noodzakelijke modernisering te kunnen uitvoeren.

* Reactie.

Naar aanleiding van het vorenstaande wordt opgemerkt, dat aan de geschetste problematiek bij de uitvoering van het plan aandacht zal worden geschonken. Zo is in het plan aan de zuidzijde van het parkeerterrein een vijf meter brede groenstrook voorzien.

De bereikbaarheid van de gymzaal voor het leveren van materialen wordt door de aanleg van de toegangsweg naar het parkeerterrein aanmerkelijk verbeterd. Dit omdat leveranciers hierdoor dichterbij de ingang dan thans mogelijk is, goederen zullen kunnen afleveren.

Verder zal in het kader van de sociale veiligheid, op het parkeerterrein alsmede bij het voetpad naar de gymzaal, voldoende verlichting worden aangebracht.

De vrees dat door het intensieve gebruik van de gymzaal geluidsoverlast zal ontstaan voor de toekomstige bewoners van de te bouwen woningen, wordt niet gedeeld.

Tenslotte wordt er op gewezen, dat het grasveld naast de gymzaal niet aan de Stichting Algemene Sportbelangen Gendringen in gebruik is gegeven zodat aan de toevallige aanwezigheid van dit grasveld geen rechten kunnen worden ontleend.