

*Overzichts-
kaart*

**BESTEMMINGSPLAN CENTRUM ULFT
GEDEELTELIJKE HERZIENING B (DE EIK)**

GEMEENTE GENDRINGEN



Vastgesteld bij besluit van de raad der
gemeente Gendringen d.d.

nummer

De secretaris,
w.g. J.A. Wenting.

De voorzitter,
w.g. L.H.J. Peter

Mij bekend,
de secretaris,



Goedgekeurd ingevolge artikel 28
van de Wet op de Ruimtelijke
Ordening, bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Gelderland
d.d. 16 augustus 1995
nr. RG95-28106

Mij bekend, de griffier der Staten



I. TOELICHTING.

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

II. VOORSCHRIFTEN.

III. BIJLAGEN.

IV. PLANKAART.

TOELICHTING

I. TOELICHTING.

1. Plangebied.

Het plangebied wordt gevormd door een perceel gelegen aan de Van Nispenstraat te Ulft, kadastraal bekend gemeente Etten, sectie C, nummer 500. Voorheen was hier metaalwarenfabriek De Eik gevestigd.

2. Vigerende regeling.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Centrum Ulft, vastgesteld op 28 september 1989, onder nummer 5, en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 17 mei 1990, nr. RO89.37572-RWG/G5215. De onthouding van goedkeuring betrof niet het onderhavige perceel aan de Van Nispenstraat. Bij Koninklijk Besluit van 12 september 1991, nr. 91.008054 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Binnen het bestemmingsplan Centrum Ulft heeft het perceel de bestemming "bedrijfsterrein".

3. Toelichting achtergronden.

Vanuit het verleden zijn er in het centrum van Ulft twee metaalwaren-bedrijven gevestigd. Het gaat hier om de bedrijven Finis en De Eik, beiden vrijwel tegenover elkaar gelegen aan de Van Nispenstraat. Ten tijde van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Centrum Ulft vonden er gesprekken plaats omtrent een bedrijfsverplaatsing van Finis naar het bedrijventerrein De Rieze. Voor dit gebied is derhalve de bedrijfsbestemming van de plankaart verwijderd en een globale woonbestemming in het bestemmingsplan opgenomen, te weten "Woongebied, nader uit te werken". Aangezien voor De Eik geen enkele aanleiding bestond om te veronderstellen dat het bedrijf binnen een tijdsbestek van 10 jaar zou worden gesaneerd, is juist voor dit gebied de bestaande situatie gecontinueerd en een bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan vastgelegd.

Drie jaar geleden is echter door De Eik het verzoek gedaan om het bedrijf ter plaatse aanzienlijk uit te breiden. Deze uitbreiding is deels in strijd met het bestemmingsplan Centrum Ulft, doch noodzakelijk voor een doelmatige en logistieke bedrijfsvoering. Tevens is een akoestisch onderzoek gedaan. Hieruit bleek, dat de gewenste uitbreiding niet op overwegende bezwaren hoefde te stuiten, mits er aanzienlijke voorzieningen en maatregelen werden getroffen. Verder moest het bedrijf diverse voorzieningen treffen die op grond van de Wet Milieubeheer noodzakelijk bleken.

Ten aanzien van de vraag of medewerking kan worden verleend aan een wijziging van het bestemmingsplan Centrum Ulft om de vereiste uitbreiding toch mogelijk te maken, is besloten hieraan geen medewerking te verlenen. Een dergelijk bedrijf hoort ons inziens in deze tijd met de huidige normen niet meer in het centrum van een plaats en nabij woningen en winkelvoorzieningen thuis.

Mede gezien de aanzienlijke financiële lasten waarmee het treffen van de vereiste voorzieningen gepaard gaan, is besloten het bedrijf te verplaatsen naar het bedrijventerrein IJsselweide te Ulft. Een keuze die volledig wordt ondersteund, mits de grond met opstallen wordt verkocht ten behoeve van een ter plaatse aanvaardbare bestemming.

4. Planbeschrijving.

Bij de beantwoording van de vraag welke bestemming aan dit voormalig bedrijfsperceel dient te worden gegeven, is gekeken naar de direkte omgeving, waarin het is gelegen.

Het perceel ligt tegen het noord-westelijke deel van het winkelcentrum van Ulft aan en is gesitueerd tussen de Van Nispenstraat en de Deken Nijkampstraat. In deze beide straten vindt men nog een paar winkels (detailhandel) terug, doch in hoofdzaak staat hier de woonfunctie centraal.

De Van Nispenstraat en de Deken Nijkampstraat kenmerken zich door de aanwezigheid van grotendeels vrijstaande woningen, aangevuld met enkele dubbele woningen.

Tevens is het tegenoverliggende zogenaamde LTS/Finisterrein al gedeeltelijk ingevuld met woningbouw en zal ook het terrein waarop nu nog de bedrijfsgebouwen van Finis staan, woningbouw plaatsvinden.

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

Voor dit gebied is inmiddels een plan ontwikkeld voor de bouw van 6 woningen aan de Van Nispenstraat.

Deze woningen zullen rondom een binnenpleintje worden gesitueerd. Hierdoor wordt een openheid gewaarborgd die noodzakelijk is in verband met het type verkaveling (hofje). Tevens is het een waarborg tegen een "achteraf" situatie.

In verband met het open karakter is speciale aandacht besteed aan de vorm van de ontsluiting van de woningen op de Van Nispenstraat.

Bij het bepalen van de bebouwingshoogte wordt rekening gehouden met de aanwezige woningen aan de Van Nispenstraat en de Deken Nijkampstraat.

Tevens staat de bebouwingshoogte in relatie tot de verkavelingsvorm.

Een verkavelingsopzet en de ruimtelijke vormgeving van de woningen is in concept bijgevoegd. Dit ontwerp is ruimtelijk uitstekend inpasbaar in de omgeving en heeft onze instemming. De uitgangspunten van het plan worden ook door de Gelderse Welstandscommissie gedragen.

Bijzondere aandacht verdient de afscheiding van de percelen aan de voorzijde. Om het open karakter te waarborgen wordt het wenselijk geacht op de perceelgrens aan de voorzijde geen erfafscheidingen te plaatsen. Een uitzondering wordt gemaakt voor hetgeen is bepaald in de Woningwet ten aanzien van de bouw van erfafscheidingen.

Teneinde de bouw van de 6 woningen mogelijk te maken, zal op de plankaart de bestemming "Woondoeleinden" worden opgenomen, nader aangeduid met E2g (twee bouwlagen met een gesloten bebouwing).

De geldende voorschriften van het bestemmingsplan Centrum Ulft kunnen in grote lijnen worden overgenomen.

Op details zullen de voorschriften moeten worden aangepast. Deze hebben betrekking op de bebouwingsoppervlakte, het bebouwingspercentage, de afstand tot de achterperceelgrens, de bebouwingshoogte en de goothoogte, alsmede de bouw van erfafscheidingen op de voorste perceelgrens in verband met het waarborgen van het open karakter van het plan.

Parkeren.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Daarnaast zullen er aan de Van Nispenstraat 4 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Bovendien zal in het kader van de herinrichting van de Van Nispenstraat rekening worden gehouden met het parkeren ten behoeve van de daar aanwezige woningen.

4a. 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 1994 bedraagt het bouwprogramma 683 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-'94	capaciteit bestaande plannen	nog benodigd	waarvan in ontwerp	nog te ontwik- kelen
Ulft	465	348	74	274	213	61
Gendringen	170	128	25	103	100	3
Etten	80	47	33	14	12	2
Megchelen	55	51	9	42	16	26
Breedenbroek	55	43	14	29	--	29
Varsselder	50	47	29	18	--	18
Netterden	25	19	17	2	--	2
Totaal	900	683	201	482	341	141

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 voor Ulft, die in ontwerp 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	14
Etten	Schimmels II	33
Gendringen	Centrumplan	19
	Oude gemeentehuis	6
Megchelen	De Lemp	9
Netterden	't Bryde	17
Ulft	Centrumplan	14
	Biezenakker-noord	35
	Biezenakker Ia	25
Varsselder	Achter de Molen	29
Totaal		201

Prioriteitenlijst. Plannen in ontwerp en in voorbereiding.		
1. Gendringen	Lenteleven	70
2. Megchelen	Vlasakker II	16
3. Ulft	Biezenakker I	140
4. Etten	De Schimmels III	12
Totaal		238
Speciale knelpunten.		
1. Ulft	LTS/Finis terrein	67
2. Gendringen	Posthuis	30
3. Ulft	De Eik	6
Totaal		103
Totaal prioriteitenlijst en speciale knelpunten		341

Conclusie ten aanzien van de woningbehoefte.

Voor de woningbehoefte van Ulft is in de jaren tot 2005 een uitbreidingslokatie nodig van omstreeks 274 woningen. Het voorliggende plan omvat 6 woningen en past geheel binnen de voorziene woningbehoefte.

Lokatie Ulft - De Eik.

Zoals uit het overzicht van de speciale knelpunten al blijkt, heeft de lokatie De Eik in het kader van de woningbehoefte een lage prioriteit. Wij moeten echter gelijktijdig vaststellen, dat de lokatie De Eik als een (ruimtelijk) knelpunt moet worden aangemerkt. Enerzijds bevindt zich op een minder gewenste lokatie een bedrijf nabij het centrum van Ulft, terwijl anderzijds bodemverontreiniging is geconstateerd. Nu doet zich de gelegenheid voor dit ruimtelijk knelpunt op te heffen, door het bedrijf te verplaatsen naar het bedrijventerrein IJsselweide. Dit is echter om financiële redenen alleen haalbaar als de vrijkomende lokatie kan worden ingevuld met woningbouw. Anderzijds is dit een bestemming die uit ruimtelijke overwegingen uitstekend past nabij het centrum van Ulft. Aangezien hier een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost, achten wij voldoende reden, om aan dit plan medewerking te verlenen.

5. Financiële aspecten/ekonomische uitvoerbaarheid.

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

6. Milieuhygiënische aspecten.

* Wet Geluidhinder.

Het betreffende plangebied ligt tegen het winkelcentrum van Ulft aan. Dit winkelcentrum heeft recentelijk een algehele herinrichting achter de rug. Een onderdeel van deze herinrichting is de invoering van een 30 kilometerzone, waartoe de gemeenteraad heeft besloten.

Als laatste fase resteert nog de herinrichting van de Deken Nijkampstraat en de Van Nispenstraat. Voor de Deken Nijkampstraat wordt momenteel de herinrichting voorbereid, terwijl voor de Van Nispenstraat nog moet worden gewacht op de bedrijfsverplaatsing van Finis, de sanering van de grond en de woningbouw op deze lokatie. Zodra dit heeft plaatsgevonden zal ook hier de herinrichting ter hand worden genomen.

Als onderdeel van de herinrichting zal voor beide straten een 30 kilometer-zône worden ingesteld. Dit wordt gebaseerd op de beleidsuitgangspunten van de gezamenlijke fracties in de gemeenteraad van Gendringen en wordt ondersteund door de huidige besluitvorming ten aanzien van de invoering van 30 kilometers-zônes in het centrum van Ulft.

Vooruitlopende op de uitvoering van dit beleid zijn er derhalve geen verkeerstellingen gehouden en heeft er geen akoestisch onderzoek plaatsgevonden.

* Bodemonderzoek.

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

Op basis van het bodemonderzoek blijkt, dat de grond en het grondwater is verontreinigd.

Uit de huidige onderzoeksresultaten kan worden gesteld, dat nader onderzoek moet worden verricht naar de aard, de omvang en de concentratie van de aangetroffen verontreinigingen.

Daarnaast zal aanvullend onderzoek moeten worden verricht naar het in de ondergrond van het buitenterrein aangetroffen verhoogde EOX-gehalte.

Gezien vorenstaande onderzoeksresultaten is een nader verkennend onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat verder onderzoek noodzakelijk was. Dit heeft geleid tot een rapport inzake een milieukundig bodemonderzoek ten behoeve van de achtergrondwaarden en een saneringsplan ten behoeve van de saneringslokatie aan de Deken Nijkampstraat te Ulft.

Gezien de omvang van de geconstateerde verontreiniging dient het saneringsplan ter goedkeuring aan de provincie te worden gezonden. De resultaten van beide onderzoeken zijn als bijlagen aan het plan toegevoegd.

Onder verwijzing naar het bepaalde in de Woningwet en de Bouwverordening zal de noodzakelijke sanering worden geëffectueerd in het kader van de bouwaanvraag (ontvankelijkheid) en het verlenen van de bouwvergunning, teneinde te voorkomen dat wordt gebouwd op verontreinigde grond.

7. Overleg.

* 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 22 december 1994, gedurende vier weken, ter inzage gelegen met de mogelijkheid schriftelijk en/of mondeling te reageren.

Tevens is het voor-ontwerp bestemmingsplan op 10 januari 1995 om 20.00 uur in De Smeltkroes te Ulft tijdens een hoorzitting aan belanghebbenden en belangstellenden gepresenteerd. Ook de voorgenomen bouwplannen zijn tijdens deze hoorzitting aan de orde gesteld. Een verslag van deze hoorzitting is bijgevoegd.

In het kader van de inspraak is een bezwaarschrift ingediend door de bewoner van het naastgelegen perceel Van Nispenstraat 26 te Ulft. In het bezwaarschrift wordt gewezen op de privaatrechtelijke aspecten, waarmee de bouw van woningen gepaard gaat. De gemaakte opmerkingen hebben aanleiding gegeven tot nader overleg tussen alle betrokkenen. Dit heeft geleid tot een voor betrokkene aanvaardbare oplossing, waarna het bezwaarschrift is ingetrokken.