

Toelichting

1.	INLEIDING	1
2.	ALGEMENE ASPECTEN	2
2.1.	Bij het plan behorende stukken.....	2
2.2.	Situering en begrenzing gebied	2
2.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.4.	Vorbereidingsbesluiten	3
3.	BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN	6
3.1.	Bebouwingsregeling.....	6
3.2.	Juridische opzet	6
4.	MILIEU-ASPECTEN	6
4.1.	Geluidhinder.....	6
4.2.	Bodem en grondwater.....	6
4.3.	Hinder van bedrijfsactiviteiten	7
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	7
6.	INSPRAAK.....	7
7.	OVERLEG.....	7

1. INLEIDING

In Ulfth is met het project De Hutten ingezet op het maken van een kwaliteitsslag. Deze kwaliteitsslag geeft aanleiding voor het centrum de bestaande bestemmingsplanregeling en de aanwezige ruimtelijke-functionele structuur tegen het licht te houden.

Het vigerende bestemmingsplan Centrum Ulfth kent een ruime bestemmingsplanregeling, waarmee beoogd werd voldoende flexibiliteit te bieden om het voorzieningenniveau van de kern duurzaam te stimuleren. Inmiddels hebben verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden en kunnen er in verband met de ontwikkeling van het project De Hutten nog verschillende verwacht worden, die van invloed zijn op het centrum van Ulfth. Om deze ontwikkelingen te kunnen sturen wil het gemeentebestuur een visie ontwikkelen op de toekomst van het centrum van Ulfth.

Deze partiële herziening is eerst opgesteld om onder meer te voorkomen dat er zich op basis van de huidige bestemmingsplanregeling ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen. Daarnaast heeft de ruime bestemmingsregeling als gevolg dat alle percelen met de bestemming "Centrumvoorzieningen" kunnen worden omgezet in omvangrijke woningbouw. Dit staat echter op gespannen voet met het strategisch en doelmatig inzetten van de beperkte contingenten. De ontwikkelingen zouden beslag kunnen leggen op de voor Ulfth beperkt aanwezige woningbouwcontingenten.

Het doel, dat met het opstellen van deze partiële herziening wordt beoogd te bereiken, is daarom tweeledig:

1. de mogelijkheden voor woningbouw beperken;
2. ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voorkomen.

Deze partiële herziening loopt vooruit op een integrale herziening van het bestemmingsplan Centrum Ulfth. In het kader van de integrale herziening zal eerst een toekomstvisie worden ontwikkeld op basis waarvan het bestemmingsplan zal worden herzien. Deze partiële herziening is een zekerheidsstelling tegen ongewenste initiatieven die hiermee kunnen worden voorkomen op het moment dat het huidige voorbereidingsbesluit afloopt.

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. Bij het plan behorende stukken

Ten behoeve van de partiële herziening van bestemmingsplan "Centrum Ulf" wordt in de voorschriften artikel 01 en artikel 14 "Centrumvoorzieningen" aangepast. Voor het overige blijft het vigerende bestemmingsplan "Centrum Ulf" onverminderd van kracht. De niet gewijzigde voorschriften van bestemmingsplan "Centrum Ulf" blijven namelijk van toepassing, met inachtneming van de aangebrachte noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen.

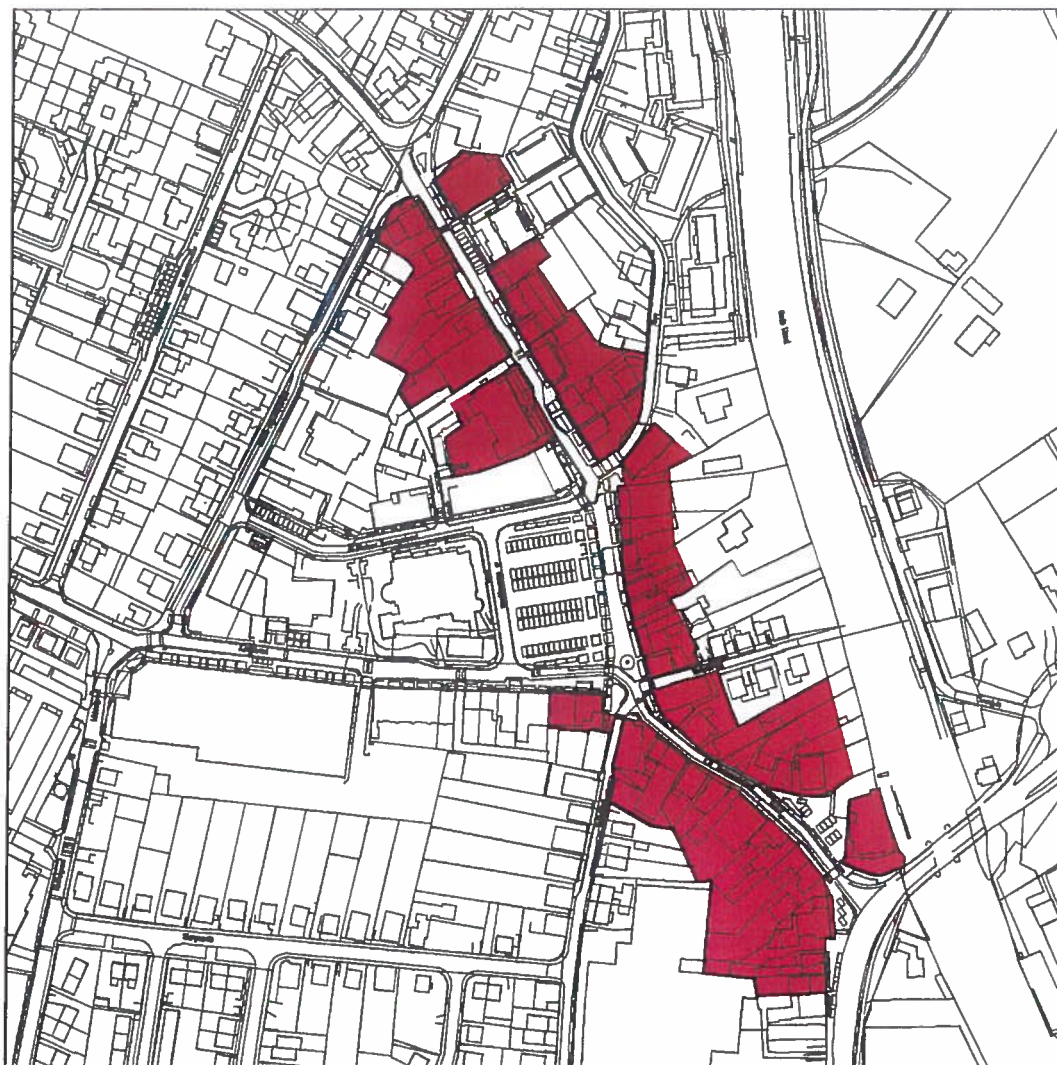
Deze partiële herziening gaat verder vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet, de verantwoording van het plan en de achterliggende gedachten zijn vermeld.

2.2. Situering en begrenzing gebied

Het gebied vormt het hart van de kern van Ulf en is centraal in het dorp gelegen. De begrenzing ligt rond de aan weerszijden aanliggende bebouwing van de F.B. Deurvorststraat, een klein deel van de Bongersstraat dat hierop aansluit, alsmede een klein deel van het Kennedyplein/de Kerkstraat en is daarmee een gedeelte van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Ulf". De delen van het vigerende bestemmingsplan waarop deze herziening betrekking heeft zijn aangegeven in de bijgaande afbeelding.

2.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan "Centrum Ulf", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28-09-1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12-09-1991 (bij besluit nr. 91.008054). Ter plaatse van F.B. Deurvorststraat nr. 2 vigeert gedeeltelijke herziening A (De Sluis) van het bestemmingsplan "Centrum Ulf". Deze herziening is door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 28-03-1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 21-06-1996 (bij besluit nr. RG.96.26434).



Afb. Gebied partiële herziening

2.4. Voorbereidingsbesluiten

Het gebied van de partiële herziening valt deels in het gebied van het voorbereidingsbesluit voor "Centrumvoorzieningen Ulf" en deels in het gebied van het voorbereidingsbesluit "De Hutten".

Beide besluiten zijn door de gemeenteraad genomen op 22 februari 2001. De voorbereidingsbesluiten hebben rechtskracht tot 1 maart 2002.



Afb. Voorbereidingsbesluit "Centrumvoorzieningen Uift"



Afb. Voorbereidingsbesluit "De Hutten"

3. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN

3.1. Bebouwingsregeling

Ter voorkoming van het realiseren van omvangrijke woningbouw richt deze partiële herziening zich voornamelijk op de bebouwingsregeling van artikel 14. Daartoe worden de bouw mogelijkheden beperkt. Om dit te bewerkstelligen worden twee maatregelen genomen:

1. de bebouwingsdiepte van nieuw te realiseren woningen wordt beperkt tot 12 meter;
2. onder de kap mogen geen zelfstandige woningen gerealiseerd worden.

3.2. Juridische opzet

Deze partiële herziening voorziet in een wijziging en aanvulling van artikel 14 Centrumvoorzieningen van het bestemmingsplan "Centrum Ulf". In vorige paragraaf zijn de wijzigingen beschreven. In een bijlage bij de voorschriften is artikel 14, zoals het luidt na inwerkingtreding van deze partiële herziening, opgenomen.

4. MILIEU-ASPECTEN

4.1. Geluidhinder

In het kader van het gereedmaken van een bestemmingsplan dient in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) onderzoek plaats te vinden naar de geluidhinderaspecten. Hieronder worden de voor dit bestemmingsplan van belang zijnde aspecten met betrekking tot wegverkeerslawaaï benoemd. Andere geluidsaspecten, zoals industrielawaai en luchtvaartlawaaï, zijn niet van toepassing.

In principe hebben alle voor het openbare rijverkeer toegankelijke wegen en spoorlijnen een geluidszone. Binnen deze zone dient onderzoek naar eventuele geluidhinder plaats te vinden. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd indien binnen de wettelijke geluidszone een "geluidsgevoelige bestemming" (zoals woonbebouwing) aanwezig is of wordt geprojecteerd.

De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in nieuwe situaties bedraagt 50 dB(A). Indien door maatregelen niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kunnen Gedeputeerde Staten op grond van bepaalde criteria hogere grenswaarden vaststellen.

In deze partiële herziening zijn geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen voorzien. Het is daarom niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren.

4.2. Bodem en grondwater

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit. Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dient met name onderzoek te worden verricht naar eventuele

verontreiniging van gronden waaraan een nieuw te realiseren bestemming wordt gegeven. In deze partiële herziening zijn echter geen nieuwe te realiseren bestemmingen voorzien.

4.3. Hinder van bedrijfsactiviteiten

Bedrijven kunnen milieu-overlast veroorzaken, welke belemmerend kunnen werken voor andere functies in de nabijheid.

Door het verbinden van eisen en voorwaarden aan noodzakelijke vergunningen wordt gewaarborgd dat bedrijfsactiviteiten voldoen aan de wettelijke gestelde milieunormen.

De in deze partiële herziening betrokken bedrijven hebben een recente en adequate milieuvergunning. Dit geldt ook voor alle aan het gebied grenzende bedrijven.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Deze partiële herziening op zich neemt geen uitvoeringskosten (voor de gemeente) met zich mee. Kosten die gepaard gaan met het vervangen van reeds aanwezige bebouwing zullen voor rekening van de betrokkenen zijn.

Het plan wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

6. INSpraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is een inspraakprocedure gevoerd. Ter informatie is in de Gelderse Post onder de rubriek Gemeentegeluiden en op de publicatieborden in de gemeente een publicatie verzorgd over het plan.

Het plan heeft op 1 november 2001 de inspraak-procedure gevolgd en heeft op 13 december gedurende vier weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen reacties op het plan binnengekomen.

7. OVERLEG

Bij circulaire van 3 mei 1993, nr. RG93.9334 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de gemeentebesturen in kennis gesteld van hun veranderde zienswijze met betrekking tot het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen (artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening). In deze circulaire wordt door Gedeputeerde Staten niet in alle gevallen een behandeling van ontwerp-bestemmingsplannen in de Provinciale Planologische Commissie verlangd. Gelet op de in deze circulaire gehanteerde criteria behoeft de onderhavige herziening, behoudens zwaarwegende inspraakreacties, niet in het bedoelde overleg gezonden te worden.