

TOELICHTING

TOELICHTING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN "DE BLENK", GEMEENTE GENDRINGEN.

DEEL I. INLEIDING.

1. Opdracht. Het gemeentebestuur van Gendringen heeft opdracht verleend om, ingevolge artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een bestemmingsplan voor te bereiden voor het gebied "De Blenk". Het gebied waar binnen zich de groei van de centrumvoorzieningen verder dient te ontwikkelen. Aanleiding tot dit plan is de ontwikkeling van een uitbreiding van het bestaande winkelcentrum. Voor het nieuwe winkelcentrum heeft inmiddels een artikel 19 procedure plaatsgevonden. Gedeputeerde Staten hebben daaraan hun goedkeuring gegeven. Voor het reeds bestaande centrum van Uft zal te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan worden voorbereid.
2. Uitgangspunten. Het plan dient beschouwd te worden als een verdere uitwerking, konkretisering en verdieping van hetgeen in het ontwerp-strukturplan Gendringen ten aanzien van de centrumvorming in Uft is gesteld. Kort samengevat komt dat, met betrekking tot de situering van nieuwe winkelvoorzieningen, neer op het volgende:
 - één hoofdcentrum in Uft, één nevencentrum in Gendringen en enige z.g. cornershops;
 - voor wat betreft hogere voorzieningen is de gemeente Gendringen aangewezen op het streekcentrum Doetinchem;
 - uitbreiding en verandering van het centrum dienen ingepast te zijn in de toekomstige aaneengesloten structuur Uft-Gendringen.
3. Begrenzing. De grens van het plan is als volgt te omschrijven:
 - zuidgrens: het Heggense Veld; tevens grens met het bestemmingsplan De Wesenthorst-west.
 - westgrens: de Debbeshoek; tevens grens met het bestemmingsplan De Pol.
 - noordgrens: de Kerkstraat.
 - oostgrens : de Middelgraaf.Voor de ligging in groter verband kan naar het kaartje op de volgende pagina worden verwezen.

LIGGING VAN HET PLAN "DE BLENK"

1:10.000



DEEL II. ONDERZOEK.

1. Inventarisatie. Er is een inventarisatie van het gebruik van de opstallen gemaakt van een groter gebied dan het plan omvat. Deze inventarisatie strekt zich globaal uit over dat deel van Ulft dat overwegend in de centrumsfeer ligt. Daardoor kan een inzicht worden gekregen in de huidige ligging en spreiding van de voorzieningen. Voor het plangebied zelf is bovendien een inventarisatie van de aanwezige beplanting en het gebruik van de grond gemaakt. De kaarten waarop een en ander in beeld is gebracht zijn in de achterklep van dit plan te vinden.

2. Winkels.

In het kader van de gevolgde artikel 19 procedure is reeds ingegaan op de winkelstructuur en de toekomstige mogelijkheden. Uit de inventarisatie blijkt dat het huidige niveau der winkelvoorzieningen in Ulft onder de maat moet worden geacht. De winkels zijn relatief sterk verspreid over de woongebieden en een aanzienlijk deel is te klein en/of te oud. Wel is de laatste jaren enige kwaliteitsverbetering opgetreden. De wenselijk geachte concentratie en uitbreiding van de winkels gedurende de komende jaren dient te geschieden in aansluiting op de bestaande centrum-aanzet aan het Kennedyplein/Pastoor Vernooistraat. Er is daartoe ruimte gevonden binnen het onderhavige bestemmingsplan, op een terrein aan de Kerkstraat/Middelgraaf. Het in het artikel 19 vervatte bouwplan omvat ongeveer 3000 m² bedrijfsploeroppervlakte.

Op langere termijn is het gewenst om een geleidelijke funktieverandering te bevorderen van het gedeelte van de Kerkstraat tegenover het kulturele centrum "De Smeltkroes". Een winkelontwikkeling ter plaatse zal de aanhechting van De Blenk aan het Kennedyplein versterken.

3. Basis- en kleuteronderwijs.

Omdat het onderhavige plangebied in aanmerking kan komen voor situering van onderwijsvoorzieningen zal in het kort de onderwijssituatie in Ulft worden besproken.

De toekomstige omvang en spreiding der onderwijsvoorzieningen hangen af van de te verwachten bevolkingsontwikkeling, de situering der woongebieden en de ligging der huidige scholen. De mogelijke bevolkingsgroei is weergegeven in het staatje op de volgende pagina, het ontwerp-structuurplan 1972 geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkeling terwijl op de overzichtskaart de situering der huidige primaire scholen in Ulft is aangegeven.

In Ulft volgt momenteel (begin 1976) ongeveer 4,3% van de bevolking het kleuteronderwijs en 13,2% het basisonderwijs. Vergeleken met 5 jaar terug betekent dit een aanzienlijk lager percentage, maar het ligt nog altijd aanmerkelijk boven het Nederlandse gemiddelde (3,7 respectievelijk 10,6%). Gezien de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw in Ulft, waardoor deze steeds meer een

SPREIDING BASIS - EN KLEUTERSCHOLEN KOM ULFT



afspiegeling van de gemiddelde Nederlandse leeftijdsverdeling gaat worden, valt wel aan te nemen dat op den duur de leerlingenpercentages steeds meer het Nederlandse gemiddelde zullen benaderen.

De landelijke percentages dalen volgens de meest recente prognoses 1) tot 3,5 respektievelijk 9,4% in 1980 en tot 3,4 respektievelijk 8,8% in 1985. Dit is exclusief de 3-jarigen, waarvan wordt verwacht, dat over 10 à 15 jaar ongeveer de helft het kleuteronderwijs zal volgen. Dit zou een verhoging van het percentage betekenen met 0,6%. Voorts is uitgangspunt, dat het primaire onderwijs, veel meer dan thans, individueel gericht zal zijn, met een geringere groepsgrootte.

Voor Ulft wordt ervan uitgegaan dat omstreeks 1980 3,9% kleuteronderwijs zal volgen en 11,6% basisonderwijs. In 1985 respektievelijk 3,65 en 10,8%. Bij de eerder geschetste bevolkingsontwikkeling mag de volgende behoefte aan onderwijsruimte worden verwacht:

Lokalenbehoefte kern Ulft in 1980, 1985 en 1990						
jaar	aantal inwoners	aantal kleuters	aantal lokalen kleuter-onderwijs	aantal lagere school-leerlingen	aantal lokalen lager onderwijs	totaal aantal lokalen
1980 1)	10.300	400	14	1.195	40	ca 54
1985 2)	11.000	400	15	1.180	43	ca 58
1990 3)	11.500	405	16	1.165	45	ca 61
1) Uitgaande van een gemiddelde groepsgrootte van 30						
2) " " " " " " " 28						
3) " " " " " " " 26						

Er mag derhalve op iets langere termijn een stabilisering van het huidige aantal kleuters worden verwacht. Bij verlaging van de toelatingsleeftijd kunnen jaarlijks 60 à 70 kleuterleerlingen extra worden verwacht. Na realisering van de kleuterschool aan de Hofstraat (4 speel-werklokalen) die in voorbereiding is, mag worden aangenomen dat de huidige akkommodatie (13 lokalen, waarvan 2 semi-permanent) ook op wat langere termijn voldoende zal zijn. Wellicht kunnen er tijdelijk enige problemen ontstaan bij de te verwachten "top" aan jonge kinderen afkomstig uit de nieuwe woongebieden. In het bestemmingsplan "De Wesenthorst-west" is een mogelijkheid opgenomen om daarin te voorzien (bij de Mariaschool).

Naar verwachting zal de opgetreden vermindering van het aantal leerlingen der basisscholen ook de komende jaren wel doorgaan, zij het in een enigszins trager tempo. Desondanks wordt rekening gehouden met een toeneming van de behoefte aan lokalen, als gevolg van verkleining der groepsgrootte. Momenteel zijn er in Ulft 41 leslokalen beschikbaar, zodat de komende 10 à 15 jaar een 4-tal lokalen extra beschikbaar dient te komen. Tijdelijk kan die behoefte iets hoger liggen als gevolg van de eerder ge-

1) C.B.S.: De toekomstige Nederlandse bevolkingsontwikkeling na 1972, Den Haag 1973.

noemde "leerlingentop" in de nieuwe woonwijken.

Er zijn enkele argumenten aan te voeren die ervoor pleiten een nieuwe basisschool te realiseren in het centrumgebied:

- de spreiding der huidige basisscholen en de ligging van de toekomstige woongebieden;
- de excentrische ligging van de huidige openbare basisschool (5 leslokalen) maakt een centralere ligging wenselijk;
- in het plangebied ligt een nieuwe tweeklassige (openbare) kleuterschool en vanuit een oogpunt van integratie van basis- en kleuteronderwijs is een gekombineerde ligging wenselijk.

Gezien enkele onzekerheden is nog niet overgegaan tot een terreinreservering. Op wat langere termijn zou een combinatie gezocht kunnen worden tussen de bestaande kleuterschool en een nieuw te realiseren basisschool, die kan uitgroeien tot 10 à 12 klassen, mede ter vervanging van de huidige openbare basisschool aan de Nijverheidsweg.

4. Verkeer.

Aangezien de aangrenzende hoofdwegenstructuur reeds uitgebreid in het structuurplan en diverse bestemmingsplannen aan de orde is geweest en conform die plannen momenteel wordt uitgevoerd, is het voldoende hier in te gaan op ontsluitings- en parkeereisen. Wel verdient het, in verband met de hoofdwegenstructuur, aanbeveling in de toekomst een rekonstruktie uit te voeren van de aansluiting van de Kerkstraat op de Debbeshoek opdat, na eveneens een rekonstruktie van de aansluiting van de Kempermanstraat, een nagenoeg haakse kruising zal ontstaan; een en ander in tegenstelling tot de huidige "bajonet"-oplossing van de onderhavige aansluiting van Kerkstraat en Kempermanstraat. Deze rekonstruktie die uit een oogpunt van verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ten zeerste gewenst is zal in het kader van het komplan voor Ulft nader worden bestudeerd. Daarin zal dan ook aandacht geschonken dienen te worden aan de kruising Deken Nijkampstraat-Kerkstraat.

In de planbeschrijving wordt nader ingegaan op de ontsluiting. Ten aanzien van het parkeren ten behoeve van het winkelcentrum kan gesteld worden dat gewoonlijk gerekend wordt met minimaal één parkeerplaats per 30 m² winkelruimte. Dit komt neer op min. 100 parkeerplaatsen. Daarboven dient nog rekening te worden gehouden met aanvullende parkeerplaatsen ten behoeve van de bestaande centrumvoorzieningen. Ten behoeve van de toekomstige voorzieningen binnen de nader uit te werken gebieden zullen de noodzakelijke parkeerplaatsen binnen die gebieden gesitueerd moeten worden aangezien langs de Debbeshoek en Heggense Veld niet geparkeerd mag worden. Een norm hiervoor is door de onbekendheid met de definitieve aard van de voorzieningen niet te noemen.

5. Overige voorzieningen.

In het ontwerp-structuurplan gemeente Gendringen is een parkachtige groenzone als belangrijk structurerend element aangegeven die een "groene" verbinding van het centrum met de woongebieden mogelijk maakt. Daarnaast is het noodzakelijk een overstortvijver voor de riolering van het

hemelwater aan te leggen.

Tenslotte dient in het plan ruimte gereserveerd te worden ten behoeve van een nieuw politiebureau dat in 1977 het oude, aan de Bongersstraat, zal moeten vervangen. Het huidige groepsbureau van de Rijkspolitie aan de Bongersstraat voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het is sterk verouderd en biedt onvoldoende ruimte.

Naast de reeds eerder genoemde winkel- en onderwijsvoorzieningen nemen de opgesomde voorzieningen slechts een deel van de totaal ter beschikking staande ruimte in beslag. Er resteert dan nog ca 3,6 ha te benutten terrein. Het verdient aanbeveling deze gronden, zoals in principe reeds vele jaren gebeurt, te reserveren voor toekomstige voorzieningen, die een centrale ligging vereisen en het centrum als zodanig kunnen ondersteunen.

De gedachten gaan op dit moment uit naar een scholengemeenschap, enige kantoorruimte en de eerder genoemde basisschool. Ter bevordering van een zo levendig en gevarieerd mogelijk centrumgebeuren komen ook bepaalde woonvormen in aanmerking, zoals bedrijfswoningen en kleine woningen voor alleenstaanden.

Momenteel is overleg gaand tussen het schoolbestuur en het Ministerie over vervanging en (mogelijk) uitbreiding van de huidige akkomodatie der scholengemeenschap de Wesenthorst. Mede met het oog op de onzekerheden die er nu nog bestaan omtrent het ruimteprogramma en de toekomstige mogelijkheden is nog niet overgegaan tot een konkrete bestemming van gronden. Het lijkt immers niet gewenst om het centrumgebied geheel of grotendeels een onderwijsbestemming te geven. Dan dreigt een situatie te ontstaan dat er onvoldoende ruimte resteert om nog onvoorziene centrumgebonden activiteiten en voorzieningen in het centrumgebied onder te brengen.

6. Economische uitvoerbaarheid.

De hiervoor reeds omschreven verkeers- en groenvoorzieningen hebben tot gevolg dat extra aandacht moet worden geschonken aan het kostenaspect van die voorzieningen waarvan het nut uitgaat boven dit plan.

Door de centrale ligging van het plan en de aanhechting met het bestaande centrum zijn zowel binnen als buiten de plangrenzen voorzieningen gepland (en deels uitgevoerd) die een grensoverschrijdend karakter hebben en waarvan de kosten op een aanvaardbare wijze moeten worden omgeslagen. Van belang is dat deze werken worden geïnventariseerd, waarbij het volgende onderscheid kan worden gemaakt:

- a. werken waarvan het bestaande woon- en winkelcentrum meeprofiteert;
- b. werken die van betekenis zijn voor de aangrenzende plannen de Pol en de Wesenthorst-west;
- c. werken die van betekenis zijn voor het gehele dorp en/of de gemeente.

Onder één of meer van deze categorieën kunnen de volgende voorzieningen worden gerekend.

Wegen : Debbeshoek, Heggense Veld en Middelgraaf
Parkeerplaats : het centraal parkeerterrein
Riolering : rioolwaterpompgemaal Debbeshoek
Groen en water : parkachtig groenelement met wandelpaden
(rekreatieve betekenis) en bergingsvijver

Aangezien de aanleg en rekonstruktie van Debbeshoek en Heggense Veld, alsmede de aanleg van het rioolwaterpompgemaal in het kader van de realisering van de plannen de Pol en de Wesenthorst-west zijn opgenomen, zal een kosten/baten-analyse zich kunnen beperken tot de resterende voorzieningen met een bovenwijks karakter.

Na ontvangst van de verklaring ex artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening voor de bouw van de winkelvoorzieningen in dit plan, is op 23 7-1975 een globale kostprijsberekening gemaakt.

Deze kostprijsberekening diende enerzijds als basis voor de vaststelling van de verkoopprijs van de grond voor het nieuwe winkelcentrum, anderzijds als het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid als bedoeld in artikel 7 van het Besluit R.O.. Ondanks de onzekerheden van de toekomstige bestemming van enkele gebieden in dit plan en de mate van het grondgebruik, wordt de exploitatie haalbaar geacht.

DEEL III. PLANBESCHRIJVING.

1. Algemeen.

Hieronder wordt een inzicht gegeven in de ligging en samenhang van de verschillende elementen die deel uitmaken van dit plan. De in het voorgaande hoofdstuk "Onderzoek" genoemde wenselijkheden zijn daarbij de basis. Tevens geeft het onderstaande inzicht in en zo nodig een nadere verklaring van hetgeen door de juridische voorschriften mogelijk wordt gemaakt. Deze voorschriften geven namelijk het gebruik van grond en opstallen en de maatvoering daarvan aan.

2. Het winkelcentrum.

Op de hoek van de Kerkstraat en Middelgraaf is een winkelcentrum met bijbehorend parkeerterrein gesitueerd. Dit winkelcentrum omvat ongeveer 3000 m² bedrijfsvloeroppervlakte; het aantal winkeleenheden is nog niet definitief bekend. Een der winkeleenheden zal als "trekker" moeten functioneren. Deze is aan het begin van een winkelstraatje gelegen en zo gesitueerd dat vanaf het Kennedyplein, waar zich momenteel het concentratiepunt van de winkels bevindt, direkt zicht erop is. Aan de kop van het parkerterrein is een brede pleinachtige ruimte ontworpen als intermediair tussen de bebouwing aan de Kerkstraat en de ingang tot het winkelcentrum. Deze ruimte is bij uitstek geschikt voor plaatsing van vitrines, kiosken, zitelementen en dergelijke. Het plan geeft hiertoe de mogelijkheid aan. Een goed inrichtingsplan zal als grondslag moeten dienen.

Het parkeren vindt plaats tussen het winkelcentrum en de Middelgraaf teneinde tevens goed te kunnen functioneren voor het huidige winkelcentrum, het kulturele centrum de Smeltkroes en de bibliotheek. Er zijn 160 parkeerplaatsen opgenomen op het enigszins verdiept aan te leggen parkeerterrein. Ten behoeve van leveranciers zijn twee zo eenvoudig mogelijk uitgevoerde wegen ontworpen. Ter afscherming is een goede beplanting, waarvoor een mogelijkheid is opgenomen, essentieel.

Tenslotte zij ten aanzien van het winkelcentrum nog opgemerkt dat inmiddels met de realisering is begonnen aangezien hiertoe reeds goedkeuring verkregen is door middel van een procedure volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het winkelcentrum is dan ook conform het ontwerp dat in procedure is geweest in dit bestemmingsplan opgenomen.

3. Het park de Blenk.

In het ontwerp-struktuurplan voor de gemeente Gendringen is een doorgaande groenzone voor de kern Ulft/Gendringen aangegeven die de verschillende woongebieden met elkaar en met het centrum moet verbinden. In de bestemmingsplannen "De Pol" en "De Wesenthorst-west" is deze groenzone nader ontworpen en als zodanig bestemd. In samenhang daarmee is deze verbindende groenzone in dit bestemmingsplan opgenomen als een parkachtig gebied dat direkt aansluiting geeft aan het winkelcentrum. Naar aanleiding van de noodzaak tot situering van een overstortvijver voor de

riolering van het hemelwater is een zodanige vorm en plaats gekozen dat daarmee te zamen met de voetgangersstructuur en de aanwezige wilgenrij met de bestaande sloot in wezen een parkachtig geheel ontstaat. De voetgangersverbindingen zijn zo in de groenzone gesitueerd dat zij ook aansluiting zullen vinden bij de voetpaden van de hiervoor genoemde plannen. Daarnaast is een open ruimte in de beplanting uitgespaard dat kan worden ingericht als trapveld. Op het verkavelingsplan is een globale indeling van het parkje aangegeven. Ten behoeve van de uitvoering zal een verder uitgewerkt inrichtingsplan moeten worden vervaardigd.

4. Overige voorzieningen.

Aan de Kerkstraat is tussen het winkelcentrum en de bestaande woningen de bouw van een nieuw politiebureau opgenomen. Ontsluiting hiervan zal via de geprojecteerde weg direkt ernaast plaatsvinden.

Voor het overige vindt in principe een reservering plaats voor toekomstige voorzieningen waarvan aard en omvang nu nog onzeker zijn. De daartoe aangewezen terreinen hebben derhalve een nader uit te werken bestemming gekregen. Voor de situering van deze terreinen wordt hier naar het verkavelingsplan verwezen. Een groot deel van deze gronden (ca 1,5 ha) gaat waarschijnlijk plaats bieden aan de nieuwbouw van de scholengemeenschap "De Wesenthorst". Het bestuur van de scholengemeenschap heeft in het najaar van 1976 overeenstemming bereikt met het ministerie van Onderwijs en Wetenschappen over het lokalenplan van deze nieuwe school, die de huidige sterk verouderde en verspreid staande accommodatie gaat vervangen. Zowel schoolbestuur als gemeente zijn voorstander van de vestiging van deze centrale voorziening in het centrumgebied. Zodra een definitieve beslissing is genomen en een ontwerp is gemaakt kan dit bestemmingsplan daartoe nader worden uitgewerkt. Voornamelijk drie aspecten worden nu reeds met name omschreven in de voorschriften: de aard der bebouwing en de ontsluiting daarvan, het maximale toegestane bebouwingspercentage en de maximale toegestane bouwhoogte. Deze laatste stemt ongeveer overeen met de hoogte van het bestaande bejaarden-centrum Debbeshoek, dat direkt ten westen van het plangebied is gelegen.

Op de verkeersontsluiting wordt in de hierna volgende paragraaf ingegaan.

DEEL IV. OVERLEG.

Bij de totstandkoming van dit plan is overleg gepleegd met de betrokken gemeentelijke Diensten. Ten aanzien van de plaats van het politiebureau is overleg gepleegd met de Rijkspolitie en ten aanzien van de plaats en omvang van het winkelcentrum met de Rijksmiddenstandsconsulent en tevens met de projektontwikkelaar. Verder is overleg gepleegd met de Provinciale Planologische Commissie. Het plan is behandeld in de 117e vergadering van de Subcommissie Gemeentelijke Plannen d.d. 12 augustus 1976 en heeft aanleiding gegeven tot een aantal opmerkingen waarop hieronder wordt ingegaan. Eerst is de opmerking overgenomen, daarna is een reactie weergegeven.

A. Algemeen.

Het onderhavige ontwerp-plan voorziet in het leggen van bestemmingen op gronden die enerzijds in het structuurplan Gendringen en anderzijds in een vigerend bestemmingsplan reeds voor het toekomstige centrumgebied voor Ulft werden aangewezen. In deze zin kan de Subcommissie met dit ontwerp wel instemmen. Hiernaast worden mogelijkheden verkregen dat door een reservering van terreinen, indien meer duidelijkheid bestaat met betrekking tot de behoefte aan gronden voor toepasselijke activiteiten in het centrumgebied, kan worden ingespeeld op een goede ruimtelijke ordening. Het feit doet zich evenwel voor dat de informatie uit de toelichting geen zekerheid biedt dat bepaalde reserveringen ook inderdaad binnen de looptijd van het plan zullen worden ingevuld. Met name het gestelde op bladzijde 10, punt 4 waarin de aard en omvang van "overige voorzieningen" onbekend worden gesteld.

Recent is gebleken dat de scholengemeenschap "De Wesenthorst" concrete plannen heeft waarvoor dit bestemmingsplan goede mogelijkheden biedt. Voor het overige kan er evenwel geen zekerheid worden gegeven omtrent aard, omvang en tijdstip van toekomstige voorzieningen die mogelijk een plaats kunnen krijgen op gronden die de bestemming "nader uit te werken" hebben gekregen. Dit brengt de aard van het plan en de bedoeling ervan juist met zich mee.

B. Plan.

De stedenbouwkundige opzet geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

-

De onder C (voorschriften) en D (exploitatie-opzet) gemaakte opmerkingen geven in dit verband geen aanleiding tot een reactie.