

Toelichting

1.	INLEIDING	1
2.	ALGEMENE ASPECTEN	1
2.1.	Bij het plan behorende stukken.....	1
2.2.	Situering en begrenzing locatie.....	1
2.3.	Vigerend bestemmingsplan	1
3.	BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN	1
4.	MILIEU-ASPECTEN	2
4.1.	Geluidhinder.....	2
4.2.	Bodem en grondwater.....	2
4.3.	Hinder van bedrijfsactiviteiten	2
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	3
6.	INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	3
7.	VASTSTELLING	3

Bijlagen : Vigerende bestemmingsbepalingen
 Artikel 12 Woondoeleinden
 Artikel 16 Bedrijven

1. INLEIDING

De in de bebouwing op de Oranjesingel 6-6a aanwezige bedrijf is verplaatst. Het vigerende bestemmingsplan biedt volgens artikel 16 de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie door middel van toepassing procedure artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij de gemeente is een verzoek binnengekomen om op deze locatie twee woningen te realiseren.

Dit plan voorziet in de planologische wijziging van de bestemming om de realisatie van de nieuwe woningen mogelijk te maken.

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. Bij het plan behorende stukken

Dit plan van wijziging gaat vergezeld van deze toelichting, in de bijlage de voor de locatie geldende voorschriften van de nieuwe bestemming en een plankaart.

2.2. Situering en begrenzing locatie

De locatie omvat de percelen van de Oranjesingel 6-6a die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Bedrijven (ambachtelijk) hebben.

2.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert momenteel het bestemmingsplan "Centrum Gendringen" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 mei 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 13 december 1991 (bij besluit nr. RG91. 35386-RWG/G5212a). Dit plan blijft ook na wijziging van de bestemming op de locatie onverkort geldig.

3. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN

Ten behoeve van de realisatie van twee nieuwe aan elkaar geschakelde woningen wordt de bestemming Bedrijven op de locatie Oranjesingel 6-6a gewijzigd. Dit is mogelijk geworden door de bedrijfsverplaatsing van het ter plaatse aanwezige aannemersbedrijf. Overeenkomstig artikel 16 van het vigerende bestemmingsplan wordt de bestemming Bedrijven (ambachtelijk) gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden. In de voorschriften van de Woondoeleinden zijn geen wijzigingen aangebracht. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningen worden de aanwezige hal en twee woningen gesloopt.

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. Andere geluidsaspecten, zoals industrielawaai en luchtvaartlawaaï, zijn niet van toepassing.

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 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. Echter in 30 km zones is een dergelijk onderzoek niet noodzakelijk.

Op de langs het perceel lopende Oranjesingel is aangewezen als een onderdeel van de 30 km zone in het centrum. In 30 km zones is het niet noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren. Het plangebied is niet gelegen binnen een wettelijke zone van andere wegen.

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.

Er is een verkennend bodemonderzoek door milieu-adviesbureau de Klinker uitgevoerd. Conform het rapport van april 2001 is de conclusie dat geen bezwaar bestaat om het onderzochte terreindeel voor geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

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 nabij de locatie van dit plan van wijziging betrokken bedrijven hebben een geldende milieuvergunning. Deze bedrijven veroorzaken geen overlast.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit plan van wijziging 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. De vervanging van de bestaande woningen en de bestaande hal voor twee woningen is economisch haalbaar voor betrokken projectontwikkelaar. Het plan wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

6. INSpraak EN ZIENSWIJZEN

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 vanaf 31 januari 2002 vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen reacties binnengekomen.

Ten behoeve van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen heeft het plan vanaf 28 februari 2002 vier weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend gedurende deze termijn.

7. VASTSTELLING

Dit plan van wijziging Oranjesingel 6-6a Gendringen is op 2 april 2002 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gendringen.

