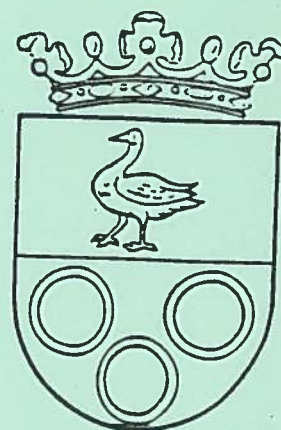


**PLAN VAN WIJZIGING
PASTOOR VERNOOYSTRAAT 1993**

GEMEENTE GENDRINGEN



I. Toelichting.

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

II. Voorschriften.

Inhoud.

1. Algemeen.
2. Bestemming.

Goedgekeurd ingevolge artikel 11 van de Wet op de
Ruimtelijke Ordening, bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Gelderland,
d.d. 21 januari 1994 - nr. RG94.358

III. Plankaart.

Mij bekend, de griffier der Staten

IV. Bijlagen.



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Gendringen
d.d. 30 NOVEMBER 1993 nummer 99B8

De secretaris,
J.A. Wenting.

De burgemeester,
L.H.J. Peters.

Mij bekend,
de secretaris,

J.A. Wenting

I. TOELICHTING.

1. Plangebied.

Het plangebied wordt gevormd door het gebied achter het klooster en gelegen aan de Pastoor Vernooystraat en de Deken Nijkampstraat, kadastraal bekend, gemeente Etten, sectie C, nummers 5184, 6483, 6479, 6481, 6480 en 6171 (ged.).

2. Vigerende regeling.

Op het plangebied is het bestemmingsplan Centrum Ulft van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28 september 1989 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 mei 1990, nummer R089.37572-RWG/G5212. De onthouding van goedkeuring betrof niet het bedoelde plangebied. Bij Koninklijk Besluit van 12 september 1991, nummer 91.008054, is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Binnen het bestemmingsplan Centrum Ulft heeft het gebied aan de Pastoor Vernooystraat en de Deken Nijkampstraat de bestemming "openbare en bijzondere bebouwing". De bestemming ligt binnen de grens van het gebied met een wijzigingsbevoegdheid, met als nadere aanduiding I. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 10, lid 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum Ulft.

Volgens dit artikel kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen, waarbij gronden binnen het op de kaart met een I aangegeven gebied, worden bestemd voor bebouwing en/of openbare en bijzondere doeleinden, alsmede daarbij behorende doeleinden, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 11 meter;
- b. het aantal woningen niet meer dan 50 mag bedragen;
- c. binnen het aangegeven gebied tenminste parkeerruimte voor 8 auto's per 10 woningen wordt opgenomen.

3. Toelichting van de achtergronden.

Algemeen.

In het kader van het bestemmingsplan Centrum Ulft wordt momenteel het centrum van Ulft volledig (her)ingericht. De invulling van het plangebied is een proces dat zich gedurende de gehele planperiode verder zou moeten kunnen ontwikkelen. Met name gaat het hier om de volgende lokaties in het centrum van Ulft: Pastoor Vernooystraat/Deken Nijkampstraat, Kerkstraat, Veldstraat en het terrein achter het Klooster.

Aangezien tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Ulft nog geen duidelijkheid bestond over de exacte invulling van genoemde gebieden, is door de gemeenteraad besloten in het plan de nodige flexibiliteit in te bouwen. Binnen het raamwerk van het over-all plan kunnen burgemeester en wethouders daar nadere invulling aan geven door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Dit plan van wijziging is daar een voorbeeld van en heeft betrekking op het gebied aan de Pastoor Vernooystraat/Deken Nijkampstraat.

Specifiek.

Het eerste initiatief van de Maatschap Th.J. Benraad, J.H.M. Pillen en H.J.J. Stiksma dateert uit 1992 en betrof de bouw van een huisartsenpraktijk en de uitbreiding van de plaatselijke apotheek aan de Kerkstraat. Dit initiatief paste echter niet in de wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkeling. Bovendien is de lokatie midden in het winkelgebied van Ulft en onmiddellijk grenzend aan een grootschalig parkeerterrein achter het winkelcentrum De Issel, geen ideale lokatie voor een huisartsenpraktijk.

Inmiddels bleek al snel, dat de onderhavige lokatie te klein werd door een toenemend aantal geïnteresseerden in de (para) medische sektor. Er bestond dan ook een behoefte deze functies te bundelen in een medisch centrum. Daardoor moest een andere lokatie worden gezocht. Op grond van deze konsentratiegedachte wordt het noodzakelijk geacht deze lokatie in of direkt grenzend aan het centrum van Ulft te realiseren en wel op een lokatie die nog nader moest worden ingevuld.

De realisering van een medisch centrum, met een huisartsenpraktijkruimte, een apotheek en andere zorgvoorzieningen, past zeer goed in de ontwikkeling van het centrum van Ulft, zoals neergelegd in het centrumplan. In de opzet van dit centrumplan is er al sprake van een zekere mate van konsentratie van openbare en bijzondere gebouwen in het gebied ten noorden van de Kerkstraat, aan de westzijde van het Kennedyplein en aan de oostzijde van de Deken Nijkampstraat.

In dit verband kan worden gewezen op de al bestaande voorzieningen in dit gebied, te weten de R.K. kerk, het culturele centrum De Smeltkroes met onder andere het Turks centrum en de bibliotheek, het zogenaamde klooster en het kruisgebouw (zie bijgevoegde situatietekening).

Het is wenselijk om bij de ontwikkeling van een huisartsenpraktijkruimte met een apotheek en andere zorgvoorzieningen, aansluiting te zoeken bij deze openbare en bijzondere doeleinden.

De lokatie ten noorden van de Pastoor Vernooystraat en ten oosten van de Deken Nijkampstraat leent zich bij uitstek voor de vestiging van een medisch centrum. Zoals reeds eerder gesteld is dit één van de lokaties in het centrum van Ulft die nog om een nadere invulling vraagt. In het bestemmingsplan Centrum Ulft is al aangegeven dat een nadere invulling in de toekomst wenselijk is. De meeste gronden waren toen al gemeentelijk eigendom.

De ter plaatse aanwezige voormalige kleuterschool aan de Pastoor Vernooystraat, al jaren in gebruik als peuterspeelzaal, vormde stedenbouwkundig geen goede afronding van het centrum. Het oprichten van een medisch centrum op deze lokatie biedt daarom een goede mogelijkheid, zowel functioneel als stedenbouwkundig, deze noordzijde van het centrum van Ulft in te vullen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het reeds aanwezige kruisgebouw, waarboven in één bouwlaag twee woningen zijn gesitueerd, en het zogenaamde Ulvete Amudai gebouw. Beide gebouwen zullen in het te ontwikkelen gebied worden geïntegreerd.

Het gebied Pastoor Vernooystraat/Deken Nijkampstraat biedt derhalve uitstekende mogelijkheden voor een medisch centrum met bijbehorende voorzieningen. De vestiging van een apotheek hierbij is een goede aanvulling op de reeds aanwezige elementen en de vestiging van een medisch centrum. De voorzieningen zullen mede het karakter bepalen voor dit gedeelte van het centrum, dat ruimtelijk toch al een aparte positie inneemt.

Aangezien deze functie met name beslag legt op de begane grond van een deel van het gebied, is het onder meer uit ruimtelijke overwegingen van essentieel belang, dat boven de voorzieningen aan de Pastoor Vernooystraat andere functies een plaats krijgen. In dit verband wordt voorgesteld om boven de ruimte waarin de zorgvoorzieningen zullen worden ondergebracht, woningen te realiseren.

Samengevat moet worden geconcludeerd, dat de verplaatsing van de apotheek en de realisering van winkelvoorzieningen op deze lokatie, alsmede de realisering van een medisch centrum, belangrijke bijdragen zijn in de ontwikkeling van het centrumplan voor Ulft.

- a. Continuïteit in functie en bebouwing langs de Kerkstraat. Dit is vastgelegd in het afzonderlijke Plan van Wijziging Kerkstraat 1993.
- b. Afronding van het noordelijk gedeelte van het centrum.

4. Planbeschrijving.

Vooropgesteld moet worden dat de haalbaarheid van een medisch centrum alleen aanwezig is, indien aan de Kerkstraat een ruime centrumbestemming, waarbinnen de bouw van winkels mogelijk wordt gemaakt, wordt toegekend, met een optimaal gebruik van de bebouwingsmogelijkheden van dit terrein. Zowel stedenbouwkundig als functioneel kan dit volledig worden onderschreven.

Financiële, maar vooral ook stedenbouwkundig, is de realisering van woningbouw aan zowel de Kerkstraat als in combinatie met de artsenpraktijkruimte met zorgvoorzieningen (waaronder de apotheek) aan de Pastoor Vernooystraat/Deken Nijkampstraat, noodzakelijk. In het kader van het volkshuisvestingsplan is voor het centrum van Ulft een behoefte onderkend aan de realisering van seniorhuisvesting. Met name door de uitgestelde realisering van het project op de LTS-Finisgronden (bodemsanering) is deze behoefte manifest.

Daarenboven past de realisering van woningbouw in het centrum uitstekend binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan voor het centrum van Ulft. Woningbouw zorgt ook buiten de sluitingsuren van de winkels voor de nodige levendigheid, alsmede voor een stuk sociale controle. Voor een centrum is dit van evident belang.

Bij de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied wordt aansluiting gezocht bij het kruisgebouw en het zogenaamde Ulvete Amudai gebouw. Ruimtelijk en economisch gezien is sloop van het kruisgebouw niet haalbaar, doch anderszijds ook zeer zeker niet noodzakelijk. Een goede inpassing is heel goed mogelijk.

Het Ulvete Amudai gebouw is gesitueerd aan een binnenterreintje met een voornamelijke parkeerfunctie. Tezamen met de inrichting (vooral ook de platanen) bezit het gebouw een karakteristieke waarde. Daarom wordt sloop, hoewel op zich voor de hand liggend, niet voorgestaan.

Wel is het noodzakelijk om dit gemeentelijke gebouw op te knappen. De voormalige kleuterschool en voorheen in gebruik als peuterspeelzaal, is inmiddels gesloopt.

Ruimtelijk gezien is het wenselijk de zorgvoorzieningen te realiseren aan de Pastoor Vernooystraat. Met name geldt dit voor de apotheek, die daardoor aansluit op de winkelvoorzieningen aan de noordzijde van het Kennedyplein. De artsenvakruimte kan centraal op de lokatie worden gebouwd. Binnen de geldende bestemming kan hiervoor een bouwvergunning worden verleend. Op eigen terrein zullen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

Boven de zorgvoorzieningen aan de Pastoor Vernooystraat zullen woningen worden gerealiseerd. Dit is de meest gewenste ontwikkeling, zoals reeds eerder aangehaald. Deze kunnen als gestapelde woningen in twee bouwlagen met eventueel een kap worden uitgevoerd. Zo wordt aansluiting bereikt met de aan de noordzijde van het Kennedyplein staande winkels met bovenwoningen. Een konsept bouwplan gaat uit van acht woningen voor seniorenhuisvesting in de sociale sektor en één woning boven de apotheek. Verder zullen de boven het kruisgebouw aanwezige woningen in dit wijzigingsplan worden opgenomen.

Binnen de geldende bestemming "Openbare en bijzondere doeleinden" kan de artsenvakruimte met apotheek en zorgvoorzieningen zonder wijziging van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De wijziging is echter noodzakelijk vanwege de bouw van woningen.

Tevens wordt de bebouwingslijn aan de Pastoor Vernooystraat iets naar voren gehaald. Hierdoor sluit de bebouwing beter aan op de winkels met bovenwoningen aan het Kennedyplein, hetgeen uit ruimtelijke overwegingen en gezien de functie van de bebouwing wenselijk wordt geacht.

Bovendien kan hierdoor het achterterrein doelmatiger worden ingevuld ten behoeve van de bouw van de artsenvakruimte.

Hiertoe zal een apart artikel 17b worden toegevoegd.

Ten aanzien van de voorschriften kan worden opgemerkt, dat het bebouwingspercentage naar 70% wordt teruggebracht, teneinde het parkeren op eigen terrein veilig te stellen. Verder zal het aanlegvergunningstelsel worden uitgebreid met het begrip "slopen". Op deze wijze kan worden voorkomen, dat zonder vergunning het bestaande min of meer karakteristieke Ulvete Amudai gebouw wordt gesloopt.

Parkeren en speelvoorziening.

Parkeren.

Ten behoeve van de Deken Nijkampstraat geldt op dit moment in zijn algemeenheid een tekort aan parkeerplaatsen. In het kader van de herinrichting van het centrum van Ulft (4e fase) zal hiermee rekening worden gehouden en zullen langs de Deken Nijkampstraat parkeerplaatsen worden aangelegd.

Ook langs de Pastoor Vernooystraat zullen voldoende openbare parkeerplaatsen worden gesitueerd ten behoeve van de daaraan gelegen en nog te realiseren voorzieningen.

Verder zal op eigen terrein parkeergelegenheid worden gerealiseerd voor de bezoekers aan de apotheek en de artsenpraktijk met zorgvoorzieningen.

Bij het bepalen van het totale aantal parkeerplaatsen is rekening gehouden met het voorschrift in het bestemmingsplan Centrum Ulft (regelen waarbinnen het plan kan worden gewijzigd), dat per 10 woningen in ieder geval 8 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

Een schets van de plannen, waarvan de parkeervoorzieningen deel uitmaken, maken onderdeel uit van dit wijzigingsplan.

Speelvoorziening.

In het centrum van Ulft staat de combinatie centrumvoorzieningen/woningen voorop. Direkt buiten het centrum van Ulft staat hoofdzakelijk de woonfunctie centraal. Hier wonen relatief veel gezinnen met jonge kinderen. Bovendien kunnen boven de zorgvoorzieningen woningen worden gerealiseerd, terwijl ook kan worden gewezen op de toekomstige woningbouw ontwikkeling op het LTS/Finisterrein.

Er zijn echter ter plaatse geen speelvoorzieningen aanwezig, terwijl er juist wel behoefte bestaat aan een speelvoorziening voor de kinderen. De aanleg van een speelvoorziening kan ruimtelijk worden ingepast binnen het gebied dat wordt omgeven door de Deken Nijkampstraat, de Pastoor Vernooystraat en de tuin achter het Klooster.

Binnen de bestemming "Openbare en bijzondere bebouwing II" zal het in de voorschriften mogelijk worden gemaakt hier een speelvoorziening te realiseren.

5. Financiële aspecten/ekonomische uitvoerbaarheid.

Voor de gronden aan de Pastoor Vernooystraat en de Deken Nijkampstraat is op 16 maart 1993 een exploitatie-opzet vastgesteld. Bij het bepalen van de grondprijs is met deze exploitatie-opzet rekening gehouden.

6.- Milieuhygiënische aspecten.

* Wet Milieubeheer.

Een toetsing aan de Wet Milieubeheer of aan een Algemene Maatregel van Bestuur is - gezien de aard van de activiteiten - niet vereist.

* Bodemonderzoek.

Het onderhavige gebied kan worden aangemerkt als een zogenaamde verdachte lokatie.

Door de Stichting Waterlaboratorium Oost te Doetinchem is om die reden een bodemonderzoek uitgevoerd op de lokatie aan de Pastoor Vernooystraat/Deken Nijkampstraat. De resultaten van het onderzoek geven aan, dat de referentiewaarde A op drie van de vier plaatsen wordt overschreden. De toetsingswaarde B wordt echter in geen van de gevallen overschreden. De conclusie is dan ook, dat de aangetroffen gehalten geen belemmeringen zijn voor de bouwactiviteiten.

* Wet Geluidhinder.

Voor de Pastoor Vernooystraat en de Deken Nijkampstraat geldt een zogenaamde 30 km. zône. Op grond van de Wet Geluidhinder, zoals deze is gewijzigd met ingang van 1 maart 1993, is geen onderzoek naar de geluidhinder vereist.

7. Overleg.

* Inspraakprocedure.

Het betreft hier een wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Vooroverleg is formeel niet noodzakelijk. Gezien de totale voorgestane ontwikkelingen in het centrum van Uft, is het wijzigingsplan desalniettemin wel voorgelegd aan de provincie Gelderland, dienst Ruimte, Wonen en Groen, onderafdeling Gemeentelijke Plannen. Bij brief van 3 november 1993, nummer RG93.59771, is medegedeeld, dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen of nader overleg voor te stellen.

* Hoorzitting/inspraak.

Op 5 oktober 1993 is het wijzigingsplan tijdens een hoorzitting aan belangstellenden gepresenteerd en nader toegelicht. Het verslag van de hoorzitting is bijgevoegd. De hoorzitting geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Tevens heeft het ontwerp-wijzigingsplan met ingang van 30 september 1993 tot en met 20 oktober 1993 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnengekomen.