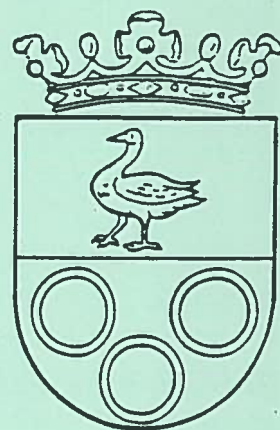


PLAN VAN WIJZIGING
KERKSTRAAT 1993

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.

I N H O U D.

Algemeen.

Goedgekeurd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland, d.d. 18 januari 1994, nr. RG94.364

Mij bekend, de griffier der Staten

III. Bijlagen.

IV. Plankaart.



Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Gendringen d.d. 30 NOVEMBER 1993 nummer 9928

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 een perceel aan de Kerkstraat, gelegen tussen de winkelbebouwing aan het Kennedyplein en het nieuwe winkelcentrum De Issel en tegenover de kerk, kadastraal bekend, gemeente Etten, sectie C, nummers 7128 en 6452.

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 RO89.37572-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 Kerkstraat deels de bestemmingen "Centrumvoorzieningen V2" en "Gaarde". Beide bestemmingen liggen binnen de grens van het gebied met een wijzigingsbevoegdheid, met als nadere aanduiding III. 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 binnen het op de kaart met een III aangegeven gebied ten behoeve van centrumvoorzieningen. Dit artikel is bijgevoegd.

Bij besluit van 9 juli 1991 is het gebied met de bestemming "Gaarde" gewijzigd in het Plan van Wijziging Winkelontwikkeling Kerkstraat. Bij besluit van 30 juli 1991, nummer RG91.40082-RWG/G5208, hebben Gedeputeerde Staten het wijzigingsplan goedgekeurd. Binnen dit plan heeft het westelijke deel van het onderhavige plangebied de bestemming "Centrumvoorzieningen V3" gekregen.

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 Kerkstraat.

Een deel van het plangebied aan de Kerkstraat is inmiddels al ingericht. Door de realisering van het nieuwe winkelproject De Issel op deze lokatie is er een verbinding gelegd tussen het Kennedyplein en het winkelcentrum De Blenk.

Mede uit een zeer recent verricht economisch en stedenbouwkundig onderzoek met betrekking tot het functioneren van de detailhandel in het centrum is gebleken, dat de verbinding nog niet compleet is. De naast het winkelcentrum De Issel gesitueerde apotheek met woonhuis en tuin vormt, zowel functioneel als qua bebouwing, een onderbreking in deze verbinding. De voorgestane ontwikkeling zal door de realisering van winkelvoorzieningen een versterking van de verbinding tussen het Kennedyplein en het winkelcentrum De Blenk betekenen.

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 artspraktijk en de uitbreiding van de apotheek op de onderhavige lokatie. 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. Overeenkomstig de uitgangspunten van het bestemmingsplan Centrum Ulft is gekozen voor de Pastoor Vernooystraat/Deken Nijkampstraat. Deze ontwikkeling is vastgelegd in een afzonderlijk wijzigingsplan: Plan van Wijziging Pastoor Vernooystraat 1993.

Zoals reeds gesteld vraagt deze lokatie om een nadere invulling. Door de verplaatsing van de apotheek moet er een verantwoorde ruimtelijke invulling van dit gebied plaatsvinden. Ruimtelijk is het gewenst om het gebouw, waarin de apotheek met woning is gevestigd, te amoveren en nieuwbouw te realiseren. Tevens zal er een uitbreiding in westelijke richting plaatsvinden.

In konsept zijn plannen ontwikkeld voor de realisering van winkelvoorzieningen met daarboven woningen in twee bouwlagen met kap. Deze functie verhoudt zich uitstekend met de naaste omgeving.

Momenteel is hier binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen V2" de apotheek met bovenwoning en tuin gevestigd. Aan de westzijde van de apotheek is een open ruimte met aansluitend de toegang naar de parkeer-ruimte achter het winkelcentrum De Issel. Deze open ruimte heeft de bestemming "Centrumvoorzieningen", doch kan niet worden bebouwd door de ligging van de bebouwingslijn. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Centrum Ulft bestond geen behoefte aan bebouwing. De oostzijde wordt gekenmerkt door de winkel- en woonbebouwing vanaf het Kennedyplein. Aan de noordzijde bevindt zich het cultureel centrum De Smeltkroes en de R.K. kerk.

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. Kontinuïteit in functie en bebouwing langs de Kerkstraat.
- 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 detailhandelsbestemming wordt toegekend, met een optimaal gebruik van de bebouwingsmogelijkheden van dit terrein. Zowel stedenbouwkundig als functioneel kan dit volledig worden onderschreven.

Financiëel, 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 projekt op de LTS-Finisgronden (bodemsanering) is deze behoefte manifest. Daarboven 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.

Zoals reeds eerder in de toelichting is aangegeven, is het terrein aan de Kerkstraat één van de gebieden in het centrum van Ulft, die nog nader moet worden ingevuld.

De eerste fase hiervan betrof de ontwikkeling van het winkelcentrum De Issel. Dit plan is inmiddels gerealiseerd. Het huidige ontwerp-bouwplan betreft feitelijk de tweede fase van het projekt De Issel. Een copie van de tekening van dit plan is onder de rubriek bijlagen toegevoegd. Hierin komt duidelijk de samenhang tussen het winkelcentrum De Issel en het huidige concept-bouwplan naar voren.

De nog in te vullen lokatie aan de Kerkstraat grenst aan de grote parkeerplaats achter het winkelcentrum De Issel. Deze parkeerplaats maakt onderdeel uit van dit centrum. Hier is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor de te realiseren bebouwing binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen". Met betrekking tot de parkeerbehoefte zijn voor het overige nog voldoende parkeerplaatsen elders in het centrum beschikbaar. In dit verband kunnen worden genoemd de parkeergelegenheid aan de Pastoor Vernooystraat en de Deken Nijkampstraat, het Kennedyplein en winkelcentrum De Blenk.

Concreet zal de bestaande bebouwingslijn binnen de geldende bestemming "Centrumvoorzieningen V2" in westelijke richting worden opgeschoven. Momenteel geldt hier de bestemming "Centrumvoorzieningen V2". Deze bestemming zal worden gewijzigd in "Centrumvoorzieningen V3". Hierbij wordt aansluiting gevonden bij het Plan van Wijziging Winkelontwikkeling Kerkstraat, die ook de nadere aanduiding V3 kent.

Het is wenselijk de hoogte van de bebouwing aan te passen aan de bestaande belendingen. Op dit moment is de bestaande bebouwing ruimtelijk een dissonant ten opzichte van de omgeving. Daarom wordt een minimale hoogte van 9 meter voorgestaan.

Bij het bepalen van de hoogte van de bebouwing is het stedenbouwkundig wenselijk rekening te houden met de daar aanwezige toegang naar de parkeerplaats achter het winkelcentrum De Issel. Aansluitend aan deze toegang is een lagere bebouwing wenselijk, zodat een aanvaardbare ruimtelijke overgang kan worden bewerkstelligd.

5. Financiële aspecten/ekonomische uitvoerbaarheid.

De gronden aan de Kerkstraat is geen gemeentelijk eigendom. Het betreft hier een particuliere ontwikkeling. Van gemeentezijde is derhalve een onderzoek naar de ekonomische uitvoerbaarheid achterwege gelaten.

6. Milieuhygiënische aspecten.

* Wet Milieubeheer.

Naar verwachting zal voor de omgeving in alle redelijkheid geen belemmeringen of nadeel ontstaan door de mogelijkheid van winkelvestigingen. Op grond van de Wet Milieubeheer en/of Algemene Maatregelen van Bestuur kan desgewenst regulerend worden opgetreden.

* Bodemonderzoek.

Het betreffende gebied kan - blijkens historische gegevens - worden aangemerkt als een niet-verdachte lokatie. In het kader van de herziene Woningwet en de Bouwverordening 1992 zal ten aanzien van de noodzakelijke bouwaanvraag een uitgebreid NVN 5740 onderzoek moeten plaatsvinden, voordat op de bouwaanvraag kan worden beslist. De handhaving hiervan vindt, indien het bodemonderzoek daartoe aanleiding geeft, plaats op grond van de Woningwet.

* Wet Geluidhinder.

Voor het gebied aan de Kerkstraat geldt een zogenaamde 30 km. zône. Op grond van de Wet Geluidhinder, zoals 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 Ulft, 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 RG93.59786, 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.