

Toelichting

Locatie Finis Uift

INHOUD

blz

1.	INLEIDING	
2.	ALGEMENE ASPECTEN	1
2.1.	Bij het plan behorende stukken	1
2.2.	Situering en begrenzing plangebied	1
2.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
3.	BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN	3
3.1.	Planomschrijving	3
3.2.	Historie 'Huize Finis' en bestaande situatie	4
3.3.	Woningpot Bijzondere Plannen 1996	4
3.4.	Juridische opzet	5
4.	MILIEU-ASPECTEN	5
4.1.	Geluidhinder	5
4.2.	Bodem en grondwater	6
4.3.	Archeologie	7
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	7
6.	INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	7
6.1.	Inspreek	7
6.2.	Overleg	9
7.	VASTSTELLING	9

Bijlage 1: Brief Provincie Gelderland, Woningbouwpot voor Bijzondere Plannen 1996

Bijlage 2: Brief Stichting Milieuwerkgroep "de Oude IJsselstreek", februari 2003

Locatie Finis Uift

INLEIDING

Op de hoek van de Van Nispenstraat en de Ir. Sassenstraat te Ulfst bevindt zich 'Huize Finis'. Op het terrein is thans een historische villa met gaarde aanwezig. Bij de gemeente is het verzoek binnengekomen om de villa te splitsen tot twee woningen. De bijbehorende garage, gesitueerd aan de Van Nispenstraat, kan omgebouwd worden tot derde woning. Tevens kan in aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Ir. Sassenstraat een vierde woning gebouwd worden.

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

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. Bij het plan behorende stukken

Deze herziening van het bestemmingsplan "Centrum Ulfst" is vervat in:

- voorschriften, die een aanvulling en wijziging geven op de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Ulfst";
- de plankaart, nummer 188.008.02, bestaande uit één blad met renvooi, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven.

De herziening gaat vergezeld van de onderhavige toelichting.

2.2. Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Ulfst. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Ir. Sassenstraat en aan de oostzijde door de Van Nispenstraat. De Ir. Sassenstraat heeft een belangrijke functie als toegangsweg tot het centrum en is onderdeel van de historische lintbebouwing. De zuid- en westzijde van het plangebied sluit aan op bestaande woonbebouwing met de daarbij behorende tuinen. De ligging van het plangebied binnen de gemeente is aangegeven op afbeelding 1. Het plangebied omvat het perceel aan de Van Nispenstraat 37. Op het perceel is thans woonbebouwing aanwezig met een bijbehorende gaarde en garages.

Locatie Finis Ulfst

Afbeelding 1,
Situering plangebied



2.3. Vigerend bestemmingsplan

2

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan "Centrum Uift" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 september 1989 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17 mei 1990 (bij besluit nr. RO89.37572-RWG/G5212), Koninklijk Besluit op 12 september 1991 (onder nr. 91.008054). Dit plan blijft ook na wijziging van de bestemming op de locatie geldig.



Art. 12	Woondoeleinden E	E	= Eengezinswoningen
		1,2	= bouwvallen
		O	= open bebouwing
		ho	= half open bebouwing
		G	= gesloten bebouwing
		Hg	= half gesloten bebouwing
		A,B,C	= verwijzing naar voorschriften
Art. 15	Bedrijven	D	= Detailhandelsbedrijf
		DV	= Dienstverlening
Art. 21	Gaarde		

Locatie Finis Uift

De gronden van de locatie zijn in het bestemmingsplan "Centrum Ulf" voor het westelijk deel bestemd als "Woondoeleinden -E-" (artikel 12) en voor het oostelijk deel als "Gaarde" (artikel 21) en "Woongebied, nader uit te werken" (artikel 13). Binnen de bestemming "Woondoeleinden -E-" is de specifieke aanduiding "E2ho" opgenomen. Dit betekent dat op de betreffende locatie eengezinswoningen (E) in een halfopen bebouwing (ho) van twee bouwlagen (2) gerealiseerd mogen worden. Binnen de bestemming "Gaarde" zijn de gronden bestemd voor moestuinen, akker, boomgaard en dergelijke. Gronden binnen de bestemming "Woongebied, nader uit te werken" zijn aangewezen voor bewoning en de daarbij behorende doeleinden. Aan dit deel van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" is goedkeuring onthouden. Hier vigeert zodoende het plan in onderdelen, partieel gewijzigd in 1963. Voor een deel van de tuin direct achter de woning in de woonbestemming is eveneens goedkeuring onthouden. Hier geldt de bouwverordening.

3. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN

3.1 Planomschrijving

De partiële herziening van het bestemmingsplan "Centrum Ulf" richt zich op de wijziging en aanpassing van de geldende bestemmingen binnen het plangebied, waarmee de realisatie van twee extra woningen op het terrein mogelijk wordt gemaakt.

Momenteel is binnen het plangebied de villa "Huize Finis" als enige woonbebouwing aanwezig. De villa wordt gerenoveerd en bestaat uit twee woningen. De aan de villa aangebouwde garage wordt omgevormd tot een volwaardige woning. De drie geschakelde woningen zijn met de voorzijde op de Van Nispenstraat georiënteerd. Binnen de vigerende bestemming "-E-" met de aanduiding "E2ho" is het niet mogelijk drie aaneengeschakelde woningen te realiseren, maar geldt een maximum aantal van twee. De voorschriften van de bestemming worden in deze partiële herziening dienovereenkomstig aangepast.

In de gaarde achter 'Huize Finis' wordt een vrijstaande woning gerealiseerd, die gericht is op de Ir. Sassenstraat. Het oppervlak van het perceel mag maximaal 1200 m² bedragen. De bestemming van de grond wordt gewijzigd naar "Woondoeleinden -E-". Ter aansluiting van de woning op de bestaande naastgelegen woningen, wordt aan deze bestemming de aanduiding E1oC toegevoegd waarbij en omvang van het perceel wordt beperkt. De voorschriften van de bestemming "Woondoeleinden -E-" zullen hieraan worden aangepast.

Locatie Finis Ulf

3.2 Historie 'Huize Finis' en bestaande situatie

De naam 'Huize Finis' vindt zijn oorsprong bij het toenmalig nabij gelegen metaalwarenfabriek "Finis". Rond 1892 is de villa voltooid in een volstrekt originele vormgeving. De villa was destijds in gebruik als hotel/café/restaurant. 'Huize Finis' bestaat uit een geschakelde bouwmassa van twee bouwlagen met een zadeldak. Het pand is thans geen monument, maar heeft wel een monumentale waarde. Achter 'Huize Finis' ligt een relatief grote gaarde, die ingericht is als tuin afgezoomd met struik en boomgewas. In de tuin bevindt zich een aantal forse bomen.

'Huize Finis' heeft een prominente ligging op de hoek van de Ir. Sassenstraat. Deze straat is onderdeel van de historische lintbebouwing waaruit de kern Uft is ontstaan. Het historisch karakter is nog zichtbaar in de aanliggende bebouwing. Het betreft met name vrijstaande woningen, die deels uit één en deels uit twee bouwlagen bestaan. De bebouwing staat vrij dicht op de straat en kent over het algemeen geen voortuin. Deze inrichting van het straatbeeld geeft een stenige aanblik. Ter hoogte van 'Huize Finis' wordt dit beeld door de groene gaarde onderbroken.

4

Voor de herinrichting van het plangebied is het behoud en de versterking van de bestaande karakteristiek van belang. Daartoe zijn stedenbouwkundige richtlijnen opgesteld, die een kader vormen. De stedenbouwkundige richtlijnen worden, in een apart deel, eveneens in dit boekje beschreven.

3.3 Woningpot Bijzondere Plannen 1996

Op 8 mei 1996 hebben burgemeester en wethouders de aanvraag 'Woningpot Bijzondere Plannen 1996' bij de provincie Gelderland ingediend. Het doel was planologische ruimte te verkrijgen voor woningen ten behoeve van het project "L.T.S. Finisterrein". Deze planologische ruimte is bij besluit van 22 november 1996 (nr. RG96. 28135) door Gedeputeerde Staten toegekend. Binnen het plangebied werd de bouw van maximaal vijf woningen mogelijk geacht.

Met deze partiële herziening worden twee nieuwe woningen aan het plangebied toegevoegd. Dit zijn daarmee minder woningen dan op grond van de aanvraag Woningbouwpot Bijzondere Plannen 1996 zijn toegekend.

Locatie Finis Uft

3.4 Juridische opzet

In de partiële herziening wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de juridische regeling van het bestemmingsplan "Centrum Ulf".

De partiële herziening voorziet, met betrekking tot de bebouwing van Huize Finis, in de wijziging van de aanduiding "E2ho" binnen de bestemming "Woondoeleinden -E-" (artikel 12) in de aanduiding "E2gB". De bestaande voorschriften van de bestemming "Woondoeleinden -E-" (artikel 12) worden aangevuld met de genoemde aanduiding. Op de gronden binnen deze aanduiding is de realisatie van eengezinswoningen (E) in een gesloten bebouwing (g) van twee bouwlagen (2) mogelijk. Echter de nieuwe aanduiding E2gB bepaalt dat ter plaatse maximaal drie woningen aaneengeschaakeld gerealiseerd mogen worden. Voor het overige is het bepaalde in "Woondoeleinden -E-" onverkort van toepassing.

De partiële herziening voorziet daarnaast in een wijziging van de bestemming "Gaarde" (artikel 21) en "Woongebied, nader uit te werken" (artikel 13) van het bestemmingsplan "Centrum Ulf". Deze bestemmingen worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden -E-" (artikel 12). Voor de betreffende gronden wordt de aanduiding "E1oC" toegevoegd. Op deze gronden is de realisatie van eengezinswoningen (E) in één bouwlaag in een open bebouwing (o) mogelijk. De voorschriften van artikel -E-" worden aangevuld met deze aanduiding, waarbij voor de oppervlakte van het bouwperceel bij de woning maximaal 1200 m² mag bedragen. Tevens is ter afstemming op de naast gelegen woningen een goothoogte van 3,5 meter bepaald. Voor het overige is het bepaalde in "Woondoeleinden -E-" onverkort van toepassing.

5

4. MILIEUASPECTEN

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. Voor het onderhavige plan is alleen het aspect wegverkeerslawaai van de Ir. Sassenstraat en de Van Nispenstraat van belang. Beide wegen maken onderdeel uit van een 30 km zone.

Locatie Finis Ulf

Binnen 30 km zones wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Vanuit de ten noorden van het plangebied gelegen bedrijfspanden van de ETNA, treedt geen geluid- of trillingshinder op, conform de bij besluit van burgemeester en wethouders op 22 december 1992 verleende milieuvergunning.

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 augustus 2002 is door Econsultancy BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van verontreinigingen. Zowel in de boven- als ondergrond en in het grondwater doen zich lichte verontreinigingen voor. De aard en de mate van verontreiniging geeft echter geen aanleiding tot een nader onderzoek en geeft ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisatie van het plan. Grond kan niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

De onderzoekslocatie omvat niet het totale plangebied van de onderhavige partiële herziening. In het verkennend bodemonderzoek is echter wel rekening gehouden met het bodemgebruik van de omliggende percelen, waaronder de overige gronden van het plangebied. Uit de geraadpleegde informatiebronnen blijkt dat geen bodemverontreinigingen zijn te verwachten. Wel dient vermeld te worden dat ten noordoosten van 'Huize Finis' een ondergrondse HBO-tank heeft gelegen. De tank is in 1995 gereinigd en afgevuld met zand.

Locatie Finis Uift

4.3 Archeologie

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van het Rijksinstituut voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) geeft verwachtingen aan omtrent te verwachten archeologische waarden. De locatie Finis is niet gekarteerd op deze kaart, omdat het bebouwd gebied is. De IKAW richt zich niet op de bebouwde omgeving van steden en dorpen. Ook komt het plangebied niet voor op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Ondanks dat de locatie niet gekarteerd is en eventuele archeologisch waarden niet bekend zijn, kan gesteld worden dat eventuele waarden door de beperkte omvang van de voorgenomen werkzaamheden, niet aangetast zullen worden. Hierdoor wordt een archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de onderhavige partiële herziening niet nodig geacht.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit plan van wijziging op zich neemt geen uitvoeringskosten (voor de gemeente) met zich mee. Kosten die gepaard gaan met de splitsing van de woning, verbouw van de garage en realisatie van een nieuwe woning zullen voor rekening van de betrokkenen zijn. Het project is economisch haalbaar voor betrokken projectontwikkelaar. Het plan wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1. Inspraak

Het voor-ontwerp bestemmingsplan "Centrum Uift" partiële herziening "locatie Finis" heeft in het kader van de inspraak met ingang van 13 februari 2003 gedurende vier weken ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is bekend gemaakt door een publicatie in de Gelderse Post van 12 februari 2003.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is er één zienswijze binnengekomen. Een samenvatting van de reactie (de brief is in zijn geheel opgenomen in de bijlage) en het commentaar daarop worden hierna weergegeven.

Locatie Finis Uift

Stichting Milieuwerkgroep "de Oude IJsselstreek", Peppelenlaan 11, 7001 CM DOETICHEM, d.d. 26 februari 2003 en 15 maart 2003

Zienswijze:

Door de Stichting Milieuwerkgroep "de Oude IJsselstreek" wordt bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen partiële herziening, omdat daardoor diverse waardevolle bomen zullen verdwijnen. De stichting is de mening toegedaan dat de economische en particuliere omstandigheden te zwaar wegen. De bomen maken naar het oordeel van de stichting deel uit van een ecologische stapsteen in het centrum van Uft. Bij de afspraken tussen het gemeentebestuur met de initiatiefnemer hebben de ecologische en cultuurhistorische waarde van de bomen een zeer ondergeschikte rol gespeelt, volgens de stichting.

Reactie:

De gemeente wil opmerken dat de inspanningsovereenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer gesloten heeft, juist ten doel heeft het behoud en de restauratie van het pand Huize Finis. Hoewel het pand (nog) geen monument is, kan het nu behouden blijven en geheel worden gerestaureerd met behoud van de monumentale waarden, de karakteristiek en detailleringen.

De betreffende bomen zullen echter niet uitsluitend verdwijnen vanwege de (ver)bouwmogelijkheden. De twee rode paardekastanjes verkeren in slechte staat en zullen ook gevaar op kunnen leveren. De aanwezige berken hebben nu nog een gemiddelde restlevensverwachting van 15 jaar, waarvan de laatste jaren kwijnend. De eigenaar is voornemens de tuin op te hogen mede omdat door het nu aanwezige hoogteverschil vrijwel permanent wateroverlast wordt ervaren. Door deze ophoging zal de levensverwachting van de berken nagenoeg nihil worden. Na ophoging wil de eigenaar de tuin herinrichten, waarbij als randvoorwaarde geldt dat een grote duurzame houtopstand gerealiseerd dient te worden. Daarmee is bij het opleggen van een herplantplicht ook nadrukkelijk rekening gehouden. Het resultaat hiervan zal zijn, dat er ook over een aantal jaren nog een heel waardevol geheel aanwezig zal zijn.

Locatie Finis Uft