

GEMEENTE GENDRINGEN BESTEMMINGSPLAN IJSSELOEVER PLAN VAN UITWERKING

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Gendringen
d.d. 30 JUNI 1987 nummer 1948.

De secretaris, De burgemeester,
J.A. Wenting. A.J.A. Janssen.

Mij bekend,
de secretaris,



BESLUIT B&W 30 JUNI 1987

Goedgekeurd ingevolge artikel 11 van de Wet
op de Ruimtelijke Ordening, bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Gelderland,
d.d. 27 augustus 1987
nr. RO87.23247 -ROV/G5208

Mij bekend, de griffier der Staten



BURO VOOGT BV ADVISEURS VOOR LANDSCHAP, REKREATIE EN RUIMTELIJKE ORDENING BUITENGEBIEDEN
APELDOORNSEWEG 61 ARNHEM 085-436290

BUREAU VOOR ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW
BURGEMEESTERSPLEIN 2 ARNHEM

CRAMER-RIEMERSMA-GODTHELP BV
085-456255

GEMEENTE GENDRINGEN

BESTEMMINGSPLAN IJSSELOEVER
vastgesteld 20-12-1984
goedgekeurd 04-03-1986
besluit G.S. nr. RO 85.940/
5-ROV/G5207

PLAN VAN UITWERKING EX ARTIKEL 11 W.R.O.

1. Algemeen.

Dit Plan van Uitwerking bestaat uit:

- a. Plankaart;
- b. Voorschriften en Regelen behorende bij Plan van Uitwerking;

Als bijlagen zijn toegevoegd:

- c. Uittreksel uit het Bestemmingsplan IJsseloever:
Voorschriften en Regelen artikel 11 tot en met 14, alsmede een verkleinde weergave van de plankaart;
- d. Kaart verkavelingssuggestie in de achterklep.

2. Planomschrijving.

Het Bestemmingsplan IJsseloever is voor het grootste deel een, met inachtname van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, nader uit te werken bestemmingsplan.

Het voorliggende plan omvat de in een eerder stadium als artikel 19 W.R.O. plan in procedure gebrachte uitwerkingen A en C, alsmede een nadere uitwerking van het overige voor woningbouw bedoelde deel. De ligging van het gebied is aangegeven op de verkleinde weergave van de plankaart van het bestemmingsplan IJsseloever (zie bijlage). Dit gebied is volgens de regelen, als gegeven in artikel 11 tot en met 14 van het Bestemmingsplan IJsseloever, uitgewerkt. Op de plankaart zijn de bestemmingen weergegeven. De voorschriften en regelen van het Bestemmingsplan IJsseloever zijn op de in deze uitwerking begrepen gronden van toepassing, met uitzondering van artikel 11 tot en met 15. Daarnaast zijn als nadere regelen van toepassing de in deze planset opgenomen "Voorschriften en Regelen behorende bij Plan van Uitwerking".

In verband met recente ontwikkelingen met betrekking tot de mogelijke uitbreidingen van het DRU complex hebben Burgemeester en Wethouders een voorbereidingsbesluit genomen voor het meest noordelijke gedeelte van het Bestemmingsplan IJsseloever ter plaatse van het parkeerterrein van de DRU.

De bouwmogelijkheden voor de hier geprojecteerde vrijstaande woningen alsmede het geplande speelterrein komen diensgevolge te vervallen. Naar aanleiding van deze ontwikkelingen is de beëindiging van het plan aan de noordzijde gewijzigd. Tussen het woongebied IJsseloever en de geplande uitbreiding van het DRU complex is nu een groenzone met een breedte van 20 m geprojecteerd.

De noordelijke begrenzing van dit plan van uitwerking is daarbij komen te liggen op de toekomstige eigendomsgrens van het DRU-complex. De feitelijke terreinbegrenzing zal in de geprojecteerde beplantingsstrook komen te liggen. De tussenliggende gronden zullen als groengebied, zoals uit de verkavelingssuggestie is te lezen, worden ingericht.

3. Toelichting.

Ten behoeve van het gebied IJsseloever is een geheel uitgewerkte verkavelingssuggestie opgesteld teneinde de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het gebied aan te geven op basis van het globale bestemmingsplan. Deze verkavelingssuggestie, die is opgenomen in de achterklep van deze planset, is gebaseerd op een aantal concrete bouwplannen.

Het gebied grenst in het zuidwesten aan het winkelgebied van de F.B. Deurvorststraat en het Kennedyplein. Deze loopt via de Allee en de direkt aan de Deurvorststraat gelegen gronden waarop zich nu de MAVO bevindt. Een gevarieerd winkelbestand op zo'n korte afstand komt het plangebied uiteraard zeer ten goede. In het oosten grenst het gebied over een grote lengte aan de Oude IJssel. Juist dit aspekt maakt het gebied uniek en geeft een belangrijke meerwaarde aan het geheel, zowel voor de toekomstige bewoners als voor de overige inwoners van Ulft. Tenslotte grenst het gebied aan de westzijde aan de Hutte-
weg, waarvan het eveneens ontsloten wordt.

Mede gezien de bijzondere ligging van het terrein is een programma van eisen ontstaan dat juist dat gegeven als uitgangspunt heeft. Dit programma van eisen sluit ook geheel aan bij de wensen met betrekking tot de woningbehoefte die nu in de gemeente aktueel zijn en bij de in het Struktuurplan Gendringen opgenomen uitgangspunten ten aanzien van (dichte) bebouwing van vrijkomende terreinen in het centrum en ten aanzien van het betrekken van de Oude IJssel als rekreatief element bij het centrum van Ulft.

Het programma dat in het ontwerp tot uitdrukking is gekomen omvat ongeveer 100, voornamelijk kleine, woningen. De aantallen en de voor dit gebied gewenste woningdifferentiatie zijn in onderlinge samenhang met de mogelijkheden van het gebied ontstaan. Ook is met de vereiste samenhang met andere te ontwikkelen bestemmingsplannen, met name het plan Praestingsveld II rekening gehouden.

De in het plan opgenomen woningen zijn zodanig gegroepeerd dat niet alleen een goed woonklimaat ontstaat maar dat ook door de groepering van de woningen wordt aangesloten op de aanwezige ruimtelijke elementen, waarbij door meer-
voudig gebruik (woongebied en rekreatiegebied) een meerwaarde ontstaat. Daartoe zijn de kleine wooneenheden voornamelijk langs de Oude IJssel geprojecteerd. Deze kleine wooneenheden, voornamelijk gestapeld in twee en drie woonlagen, kijken uit over de Oude IJssel en vormen de begeleiding van de ontworpen wandelpromenade langs het water. Alleen de kleine woningen die geprojecteerd zijn in de zuidelijke punt, op het voormalige ABTB-terrein, zijn deels gedacht in één en deels in twee bouwlagen.

Een tweede groep kleine woningen is gesitueerd ter plaatse van de MAVO aan de F.B. Deurvorststraat. Het sluit aan op het onlangs gerealiseerde bouwplan voor een supermarkt met een tweetal bovenwoningen.

De direkte ontsluiting voor de woningen vindt plaats vanaf het parkeerterrein aan de oostzijde. Voor het blok aan de Deurvorststraat is een plein ontworpen. Dit plein vormt met de omringende bebouwing de ruimtelijke beëindiging van het winkelkoncentratiegebied, zoals dat voorzien is in het ontwerp-bestemmingsplan Centrum Ulft. Bij het gebruik van de hier ontworpen buitenruimte neemt het parkeren, gezien de geplande bouw van gestapelde woningen, een belangrijke plaats in. Hiertoe is, zoals op de bijgevoegde verkavelingssuggestie is aangegeven, de parkeerakkommodatie aan de F.B. Deurvorststraat uitgebreid door de bestaande langsparkerplaatsen deels te vervangen door loodrecht op de weg staande parkeervakken. Voorts zijn langs de doorgetrokken Allee een parkeerplein en parkeerstrook ontworpen. Het parkeerplein is in beginsel bedoeld voor de bewoners van de nabijgelegen gestapelde woningen, maar kan ook - gezien de voetgangersdoorsteek naar de F.B. Deurvorststraat - door bezoekers van

winkels, zoals de supermarkt, gebruikt worden.

Als groen tegenwicht van alle verhardingen kunnen dan ook het beste bomen dienst doen, waarbij de bestaande linden uiteraard een zeer grote rol spelen. Zeker op het parkeerplein dienen bomen van enig formaat te worden geplant, zoals noorse esdoorns of platanen, die bovendien goed tegen plaatsing in de verharding kunnen.

Om de invloed van geparkeerde auto's op het kleine plein naast de supermarkt weg te nemen, wordt voorgesteld om er een muurtje langs te bouwen. Door een bovengrondse maat van 0,40 x 0,40 m te gebruiken kan dit muurtje bovendien als zitelement dienst doen. Het wordt wenselijk geacht het pleintje zelf door groene vakken enigszins te breken, waarbij ingespeeld zou dienen te worden op de bestaande linden, en tevens nog enige zitbanken te plaatsen.

Tenslotte zijn langs de ontsluitingsweg aan de westzijde van het plangebied, achter de bestaande woningen aan de Hutteweg, nog 10 halfvrijstaande woningen ontworpen. Bij deze woningen kan de auto op eigen erf geparkeerd worden. Op de hier geschetste wijze kunnen in totaal ongeveer 100 woningen worden gerealiseerd. Dit leidt tot een woningdichtheid van ongeveer 55 woningen per hectare.

In de noordrand komen wat gazons met een kleuterspeelplaats, voorzien van wat klim- en andere speelelementen. Het geheel wordt met een minimaal 6 meter brede houtwal gescheiden van het aangrenzende terrein.

Voor het langzaamverkeer zijn vooral de voetgangersroutes van belang. Langs deze routes staan overal zitbankjes. Verder zijn er het kinderspeelhoekje en mogelijkheden om langs de Oude IJssel een boot aan te kunnen leggen en te vissen. Voor dit laatste doel kan overwogen worden om een visstek voor mindervaliden direkt nabij het parkeerterrein bij de bejaardenwoningen te realiseren. In zuidwaartse richting sluit deze wandelpromenade aan op de reeds in oudere plannen opgenomen groenzone tot aan café De Sluis.

Een andere voetgangersroute die van belang is loopt vanaf de F.B. Deurvorststraat via de ontworpen bebouwing naar de ontsluitingsweg. Op deze wijze is een aantrekkelijke verbinding met het winkelgebied ontstaan.

4. Wet geluidhinder.

In het ontwerp-bestemmingsplan Centrum Ulft is voorzien in verkeersmaatregelen die de verkeersintensiteit in de Deurvorststraat zullen doen dalen tot omstreeks 1300 motorvoertuigen per etmaal. Aangezien dit aantal ver onder de wettelijke grens van 2450 motorvoertuigen per etmaal blijft, zijn geen maatregelen op grond van de Wet geluidhinder nodig.