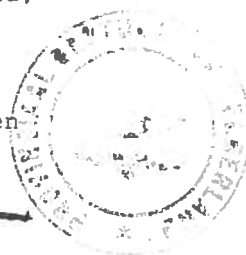


GEMEENTE GENDRINGEN BESTEMMINGSPLAN CENTRUM ULFT PLAN VAN UITWERKING DEBBESHOEK I

Goedgekeurd ingevolge artikel 11 van de Wet
op de Ruimtelijke Ordening, bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Gelderland,
d.d. 2 april 1991
nr. R491.6066. Rwe/195212

Mij bekend, de griffier der Staten



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Gendringen
d.d. 8 JANUARI 1991 nummer 3704

De secretaris,
J.A. Wenting.

De burgemeester,
A.J.A. Janssen.

Mij bekend,
de secretaris,

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITEKTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM

TEL. 085-456255

08 11 90 BW

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

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 Centrum Ulft:
Voorschriften en Regelen artikel 13, alsmede een verkleinde weergave van de plankaart;
- d. Kaart verkavelingssuggestie in de achterklep.

2. Planomschrijving.

In het bestemmingsplan Centrum Ulft is voor het terrein van de voormalige LTS en het bedrijfsterrein van Finish de bestemming woongebied nader uit te werken opgenomen.

Het voorliggende plan omvat een uitwerking van het nader uit te werken woongebied voor de eerste fase die inmiddels grotendeels door toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in aanbouw is. De ligging van het gebied is aangegeven op de verkleinde weergave van de plankaart van het bestemmingsplan Centrum Ulft (zie bijlage). Dit gebied is volgens de regelen, als gegeven in artikel 13 van het Bestemmingsplan Centrum Ulft, uitgewerkt. Op de plankaart zijn de bestemmingen weergegeven. De voorschriften en regelen van het Bestemmingsplan Centrum Ulft zijn op de in deze uitwerking begrepen gronden van toepassing, met uitzondering van artikel 11 tot en met 25. Daarnaast zijn als nadere regelen van toepassing de in deze planset opgenomen "Voorschriften en Regelen behorende bij Plan van Uitwerking Debbeshoek I".

3. Toelichting.

Aanleiding tot de voorliggende uitwerking is de realisatie van 63 gestapelde kleine woningen op het voormalige LTS terrein. Realisering daarvan past geheel in de meerjarenplanning voor de woningbouw die de gemeente voorstaat. Het konkrete bouwplan is ontworpen door O.S.T.T. architecten + ingenieurs te Doetinchem in samenwerking met Planoform BV te Arnhem, in opdracht van de Stichting Woningzorg St. Joseph te Ulft.
Naast deze woningen voorziet het plan in een 5-tal vrijstaande woningen.

De onderhavige gronden zijn gelegen in het Bestemmingsplan Centrum Ulft. In dat plan zijn de betreffende gronden opgenomen met de bestemming "woongebied, nader uit te werken". De randvoorwaarden die binnen deze bestemming zijn opgenomen zijn nader vertaald in een verkavelingsschets voor het gehele nader uit te werken plangebied. Deze is achter deze toelichting opgenomen. Het plangebied is direkt tegen het dorpscentrum van Ulft gelegen. Het gebied

wordt begrensd door de Debbeshoek, de Kerkstraat en door de bebouwing langs de Ir. Sassenstraat en de Van Nispenstraat. Het betreft de terreinen van de, inmiddels afgebroken, LTS, het te verplaatsen metaalwarenbedrijf Finis alsmede de gedeelten van particuliere achtertuinen.

Het plan zal, afhankelijk van het woningtype, 140 à 165 woningen gaan omvatten. Deze woningen zijn, naar bouwvorm, als volgt nader in te delen:

- 90 à 114 kleine woningen, overwegend gestapeld
- 28 vrijstaande en halfvrijstaande woningen
- 13 rijenwoningen
- 6 à 12 woningen in een bijzonder complex ter plaatse van het gebouw van de kruisvereniging.

De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats door een ontsluitingsweg, die vanaf de Kerkstraat door het plangebied naar de Debbeshoek loopt. Alle woningen worden in principe vanaf deze weg ontsloten. Naar de Van Nispenstraat is nog een ondergeschikte verbinding geprojecteerd.

De geleiding van de woonbuurt houdt mede rekening met de bestaande situatie. Daartoe is de open bebouwing geprojecteerd in relatie tot de bestaande bebouwing aan de Van Nispenstraat en de Ir. Sassenstraat en is de meer gesloten en gestapelde bebouwing aan de zijde van de Debbeshoek en de Kerkstraat ontworpen. De relatief dichtste en hoogste bebouwing kan ontstaan nabij het kruispunt Kerkstraat-Debbeshoek.

Binnen de geschetste geleiding kan het aantal woningen (bouwlagen) boven elkaar nabij het kruispunt Kerkstraat-Debbeshoek 3 bedragen, terwijl dit aantal boven elkaar geleidelijk aan in noordwaartse richting afneemt tot één. Aangezien het, gezien het dorpskarakter van Ulft, zeer gewenst is alle woningen te voorzien van een kap, is het denkbaar dat deze kap bij de onderliggende woning wordt betrokken of ruimte biedt aan een zelfstandige woning.

De gestapelde woningblokken worden van binnenuit ontsloten, door trappenhuisen en/of galerijen. Het is noodzakelijk de nodige geleiding in de blokken aan te brengen teneinde deze redelijk in de omgeving in te passen. De situering en vormgeving van de trappenhuisen en dergelijke dragen daartoe bij. Ook door verspringen kan het individuele karakter van de woningen benadrukt worden. Teneinde te grote parkeerterreinen te vermijden is getracht enige spreiding van het parkeren te verkrijgen. De beide grotere parkeerterreinen kunnen enigszins verdiept worden aangelegd, waardoor het overheersende karakter ervan zoveel mogelijk wordt teruggedrongen.

De ontworpen groenstructuur bestaat uit een aantal elementen. Langs de hoofdontsluitingsweg is een doorlopende groene strook met begeleidende boomrijen opgenomen. Dit geeft een bindend en herkenbaar element. Op het grote binnenterrein wordt de groenstructuur voornamelijk beheerst door een kinderspeelterrein. De grotere parkeerpleinen kunnen overhuifd worden door bomen. Op de hoek van de Kerkstraat en de Debbeshoek is een ontmoetingsplaats met een rosarium opgenomen. Deze ontmoetingsplaats is door een opening in de bouwblokken verbonden met het overige deel van het woongebied, waardoor het tevens een doorgangsgebied voor voetgangers is.

In het rosarium wordt een fontein voorgesteld, die in elkaar overlopende waterbekkens vult. Op diverse plaatsen zijn zitbanken aangebracht in het gehele complex, zodat gezeten en gekeken kan worden.

Verder is een uitgangspunt dat groen in de tuinen een bijdrage levert aan de beleving van het gehele complex. Gezien de ligging van deze tuinen is het ongewenst daarin bijgebouwen, hoge tuinmuren e.d. op te nemen.

Het sortiment van de beplanting dient zo gekozen te worden dat overwegend wintergroene beplanting tot een hoogte van 1 meter wordt aangebracht, zodat uitzichten mogelijk blijven en de binnenruimte eveneens beleefbaar blijft. Hier en daar staan iets hoger opgaande plukken groen tot 2 meter. Uiteraard is het rosarium niet wintergroen. De rozensoorten, polyantha en floribundro-

zen in de vakken, met één soort per vak, en botanische en parkrozen in de heesterrand er omheen, scheppen een heel eigen sfeer op deze ontmoetingsplaats.

Als bomen gaan de gedachten uit naar soorten als trompetboom (*Catalpa*), valse Christusdoorn (*Gleditsia*), hemelboom (*Ailanthus*) en tulpeboom (*Liriodendron*) op de binnenruimten in de zon en platanen in de schaduwhoeken. Langs de Debbeshoek zijn suikeresdoorns gedacht en rode esdoorns (*Acer Faasser's black*) in het rosarium. De hoofdontsluitingsweg zou begeleid kunnen worden door moeraseiken (*Quercus palustris*).

De bestaande bomen langs de Kerkstraat dienen gehandhaafd te worden en dus goed beschermd tijdens de bouw.

De verhardingen in het gebied worden als volgt voorgesteld: de wegen bestaan uit grijze betonklinkerkeien in halfsteensverband geflankeerd door molgoten in basaltkeien; de drempel aan het begin van de weg is gedacht in grijze betonklinkerkeien. Parkeerterreinen zijn in grijze betonklinkerkeien in elleboogverband gestraat en de parkeerplaatsen daarbinnen weer in basaltkeien. De voetpaden en binnenpleinen zijn gedacht in 40x60 cm betontegels, waardoor enigszins de schaal van de gebouwen wordt aangepast.

Het konkrete bouwplan dat nu voorligt past binnen de hierboven geschetste randvoorwaarden.

4. Wet geluidhinder.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Centrum Ulfth is een geluidberekening gemaakt voor het wegverkeer op de Debbeshoek. Deze berekening heeft uitgewezen dat voor het onderhavige gebied een hogere grenswaarde aangevraagd moet worden. Daartoe is een procedure hogere grenswaarde in gang gezet. Gedeputeerde Staten hebben deze aanvraag gehonoreerd. In deze uitwerking wordt daarmee rekening gehouden. De ontworpen bebouwing is daartoe op meer dan 17,30 meter uit de as van de Debbeshoek geprojecteerd.