

Opadgheurd ex.

**GEMEENTE GENDRINGEN BESTEMMINGSPLAN CENTRUM ULFT
PLAN VAN UITWERKING DEBBESHOEK V**

GEMEENTE GENDRINGEN BESTEMMINGSPLAN CENTRUM ULFT PLAN VAN UITWERKING DEBBESHOEK V

Goedgekeurd ingevolge artikel 11
van de Wet op de Ruimtelijke
Ordering, bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Gelderland,
d.d. 5 februari 1996
nr. RG95.60901

Mij bekend, de griffier der Staten



Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Gendringen

d.d. 7 NOVEMBER 1995 nummer

De secretaris,

De burgemeester

J.A. Wenting.

L.H.J. Peters.

Mij bekend,
de secretaris,

SONSBEEK ADVISEURS BV

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

TEL. 085-456255

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

1. Algemeen.

Dit Plan van Uitwerking bestaat uit:

- a. Plankaart, tekeningnr. 7447.40/1406;
- b. Voorschriften en Regelen behorende bij het Plan van Uitwerking.

Als bijlagen zijn toegevoegd:

- c. Uittreksel uit het Bestemmingsplan Centrum Ulft:
Voorschriften en Regelen artikel 01 tot en met 11 en artikel 13, alsmede een verkleinde weergave van de plankaart;
- d. Kaart stedenbouwkundige randvoorwaarden, in de achterklep.

2. Planomschrijving.

In het Bestemmingsplan Centrum Ulft is voor het terrein van de voormalige LTS en het bedrijfsterrein van Finis de bestemming woongebied nader uit te werken opgenomen. Het voorliggende plan omvat een uitwerking van het nader uit te werken woongebied voor de vijfde fase die aansluit aan het plangedeelte dat inmiddels is gerealiseerd, respectievelijk in aanbouw is genomen. De ligging van het gebied is aangegeven op de verkleinde weergave van de plankaart van het Bestemmingsplan Centrum Ulft (zie bijlage).

Het gebied is volgens de regelen, als gegeven in artikel 13 van het Bestemmingsplan Centrum Ulft, nader 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 V".

De direkte aanleiding tot de voorliggende uitwerking is de feitelijke bedrijfsverplaatsing van het bedrijf Finis aan de Van Nispenstraat, dat het grootste deel van de gronden op het binnenterrein in eigendom had. Deze bedrijfsverplaatsing, alsmede het vinden van een definitieve oplossing voor de bodemverontreiniging, hebben aanleiding gegeven tot een vertraging in het afronden van de inmiddels gedeeltelijk gerealiseerde bebouwing in het gebied. Er is een projectgroep gevormd waarin, naast de gemeente, zitting hebben de projectontwikkelaar met haar architect, Woningzorg St. Joseph, het Gelders Genootschap en Sonsbeek Adviseurs als stedenbouwkundig adviseur. Binnen deze projectgroep zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, die als uitgangspunt dienen voor het voorliggende Plan van Uitwerking. Deze randvoorwaarden, die tevens de toelichting op dit plan vormen, zijn verderop weergegeven.

Het project omvat een tweetal kleine gedeelten waaraan binnen het Bestemmingsplan Centrum Ulft geen nader uit te werken bestemming is gegeven, geen

woningen mogen worden gebouwd of waaraan door de Kroon goedkeuring is onthouden. Voor deze gedeelten zal een aparte herziening van het Bestemmingsplan Centrum Ulft worden opgesteld.

3. Milieuaspekten.

Wet geluidhinder.

Het gedeelte van het woongebied dat begrepen is in het voorliggende Plan van Uitwerking ligt, voor wat betreft de woningbouw, geheel buiten de, in het kader van het Bestemmingsplan Centrum Ulft berekende, geluidszone van de Debbeshoek. Het aantal motorvoertuigen op de wegen binnen het Plan van Uitwerking is zodanig beperkt dat geen maatregelen op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk zijn. Een theoretische aanname van 5 verkeersbewegingen per woning per dag leidt tot $5 \times 92 = 460$ motorvoertuigen per etmaal. Dit verdeeld zich over de beide aansluitingen op respectievelijk de Debbeshoek en de Kerkstraat.

Bodemverontreiniging.

Ter plaatse van het voormalige Finisterrein is bodemverontreiniging geconstateerd. De betreffende gronden zullen door de gemeente gesaneerd worden gekocht, waarna woningbouw zal plaatsvinden.

4. Voorschriften.

Het Plan van Uitwerking als geheel is gebaseerd op de mogelijkheden die het voorschrift "Woongebied nader uit te werken" in het Bestemmingsplan Centrum Ulft biedt.

De in het Plan van Uitwerking opgenomen voorschriften sluiten daarnaast inhoudelijk en redactioneel zoveel mogelijk aan op de voorschriften van het Bestemmingsplan Centrum Ulft en de eerder opgestelde Plannen van Uitwerking voor het gebied Debbeshoek. Dit betreft met name de voorschriften voor de bestemmingen "Woondoeleinden M" en "Woondoeleinden E".

Gezien de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn voor de openbare buitenruimte verschillen gemaakt door het opnemen van respectievelijk de bestemmingen "Parkeerplein", "Plein" en "Openbaar groen" voor de pleinvormige ruimten in het gebied. Binnen de bestemming "Parkeerplein" is het hoofddoel parkeerplaatsen mogelijk te maken. De bestemming "Plein" is niet bedoeld om te voorzien in parkeerplaatsen, terwijl binnen de bestemming "Openbaar groen" ook het autoverkeer zelf niet gewenst is. De bestemming "Weg" is tenslotte bedoeld voor alle verkeersfuncties.

Tenslotte dient de bestemming "Poort" te worden genoemd. Deze bestemming draagt ervoor zorg dat een verbindingspoort met de Van Nispenstraat gegarandeerd wordt. Woningbouw mag hier alleen boven de beganegrondlaag worden gerealiseerd. Aan weerszijden van de poort zijn zowel gestapelde woningen (in twee lagen), als geschakelde woningen toegestaan. Daartoe is op de kaart de nadere aanduiding A opgenomen.

Gezien de beoogde kwaliteit, zoals beschreven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zijn twee aanduidingen op de plankaart in het bijzonder van belang. Dit betreft de aanduiding voor "accent in vormgeving" en de voorste bebouwingsgrens. De aanduidingen zijn op de kaart opgenomen, overeenkomstig deze in de stedenbouwkundige randvoorwaarden nader zijn beschreven. De voorste bebouwingsgrens is op de kaart met een nadere aanduiding aangegeven. Teneinde daarbij de nodige flexibiliteit te verkrijgen, is in artikel V.01 de mogelijkheid opgenomen om, na verleende vrijstelling, 3 meter achter en 1,5 meter voor de voorste bebouwingsgrens te mogen bouwen.

STEDEBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN PLAN VAN UITWERKING DEBBESHOEK V

1. Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen ten behoeve van het nog niet gerealiseerde gedeelte van het plan Debbeshoek. Deze uitgangspunten zijn tevens weergegeven op een bijbehorende tekening.

2. Bestaande situatie

De woningbouwlokatie Debbeshoek is geregeld in het bestemmingsplan Centrum Ulft. Deze gronden hebben in dat bestemmingsplan de bestemming "woongebied, nader uit te werken". Het zuidelijk en westelijk gedeelte is inmiddels gerealiseerd. Dit betreft de gronden van de voormalige LTS. Hier zijn, naast een viertal vrijstaande woningen, voornamelijk gestapelde woningen gebouwd. Daarnaast is aan de noordzijde van het nader uit te werken gebied langs de Debbeshoek nog een vrijstaande bungalow gebouwd. Op de enige nog open plek langs de Debbeshoek is momenteel een bouwplan voor gestapelde woningen in uitvoering.

De ontsluiting van het woongebied Debbeshoek is in hoofdlijnen vastgelegd in het bestemmingsplan Centrum Ulft. Daarin zijn drie ontsluitingswegen aangegeven, respectievelijk vanaf de Kerkstraat, de Debbeshoek en vanaf de Van Nispenstraat. Het gebied wordt momenteel reeds ontsloten vanaf de Kerkstraat. Daarnaast is er een tijdelijke ontsluiting vanaf de Debbeshoek aangelegd naar een, eveneens tijdelijk, bestraat parkeerterrein.

Het te ontwikkelen plan zal aan moeten sluiten op de reeds gerealiseerde woningbouw in het plan Debbeshoek, op de bestaande bebouwing aan de Van Nispenstraat en op de bebouwing, wat verderop, aan de noordzijde van het gebied, langs de Ir. Sassenstraat.

3. Programma van eisen

Aantal en soort woningen.

In het plangebied is een nadruk gewenst op de bouw van kleine woningen voor kleine huishoudens, waaronder een aanmerkelijk deel voor senioren. Ook uit ruimtelijke overwegingen is dit, ten opzichte van het reeds gedeeltelijk gerealiseerde complex gewenst. Teneinde een goede aansluiting op de bestaande kleinschalige dorpsbebouwing te verkrijgen is ook nog enige, doch geringe, ruimte gewenst voor vrijstaande of halfvrijstaande woningen.

Parkeren.

Als uitgangspunt voor het aantal aan te leggen openbare parkeerplaatsen per wooneenheid dient te worden aangehouden:

- gestapelde woning	0,9 parkeerplaats per woning
- seniorenwoning	1,2
- eengezinsrijenwoning	1,5
- halfvrijstaande woning	0,5
- vrijstaande woning	0,5

Ten behoeve van de woningen binnen het voorliggende programma

zijn op deze wijze een 70-tal parkeerplaatsen nodig. Tezamen met de reeds gerealiseerde en in aanbouw zijnde woningen, zijn in het woongebied Debbeshoek in totaal ca. 135 openbare parkeerplaatsen noodzakelijk. Aangezien nog niet alle parkeerplaatsen, voor het bestaande gedeelte en het in aanbouw zijnde bouwplan voor 19 woningen, zijn gerealiseerd, dient tevens dit totaal in acht te worden genomen.

Groen- en speelvoorzieningen.

Gezien de aard van de bebouwing, die hoofdzakelijk zal bestaan uit gestapelde woningbouw en woningen voor senioren, kan volstaan worden met het opnemen van een beperkte hoeveelheid speelruimte voor kinderen. Daarnaast is het gewenst om het nodige openbaar groen op te nemen, teneinde een te stenige karakter vanwege de vele te realiseren parkeerplaatsen te vermijden.

4. Stedebouwkundige randvoorwaarden

De stedebouwkundige randvoorwaarden zijn hieronder nader beschreven en daarnaast weergegeven op een kaart.

Eerst wordt een algemene beschrijving gegeven van het beoogde ruimtelijk beeld. Vervolgens wordt per onderscheiden gedeelten nader ingegaan op de meer specifieke randvoorwaarden. Een en ander is zodanig opgezet dat tevens sprake is van een beeldkwaliteitsbeschrijving.

Algemeen.

In hoofdlijnen zijn de randvoorwaarden reeds opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Ulft.

De hoofdstructuur van de bebouwing van het totale gebied wordt voorts gevormd door de hoogste en meest gekoncentreerde bebouwing op de hoek Kerkstraat - Debbeshoek te situeren en de hoogte en de dichtheid naar het noorden en oosten te doen afnemen. Daartoe is in de eerste, reeds gerealiseerde fase van het plan bebouwing in vier lagen in de zuidwestelijke hoek gesitueerd. Overeenkomstig de oorspronkelijke bedoelingen wordt nu voorgesteld deze visie verder vorm te geven door de aanzet van de ring met gestapelde woningen te sluiten tot een volledige ring en de bebouwing van de "ring" in ten hoogste drie lagen te realiseren. Hierdoor ontstaat tevens een grote binnenruimte die grotendeels gebruikt zal worden voor het parkeren. Deze binnenruimte zal als "binnenplein" worden ontworpen, waardoor dit een herkenbaar en "eigen" element wordt. Voorgesteld wordt het parkeerterrein geheel met bomen te overwelfen. Op dit "binnenplein" komen alle achteringen van de bestaande en ontworpen gestapelde woningen uit.

De hoofdontsluiting van het gebied wordt gevormd door een verbinding tussen de Debbeshoek en de Kerkstraat. Daarnaast is een ondergeschikte verbinding, uitsluitend ten behoeve van langzaam verkeer, met de Van Nispenstraat opgenomen. Vanaf deze wegen worden in principe alle woningen ontsloten.

In de knik van de hoofdontsluitingsweg is een plein ("buitenplein") ontworpen, dat als zodanig een zeer herkenbaar element moet vormen. De hoofdontsluitingsweg valt daardoor visueel uiteen in twee gedeelten. Aan dit plein komen de hoofdentrees van de gestapelde woningen uit.

Aan dit "buitenplein" is, teneinde het verloop van de ontsluiting helder te benadrukken, een L-vormige cluster van senioren- en/of andere kleine woningen geprojecteerd.

Voor de relatie met de Van Nispenstraat wordt een poortgebouw voorgesteld. Dit poortgebouw moet duidelijk maken dat ten opzichte van de Van Nispenstraat toegang wordt gegeven tot een nieuw buurtje. Daarnaast kan een symboliek worden gezien ten opzichte van het oorspronkelijk aanwezige fabriekscomplex van Finis. De poort komt uit op een pleintje, waaraan aan beide zijden woningen staan. Op dit pleintje is ruimte voor enige speelvoorzieningen.

Als overgang naar de bebouwing buiten het gebied zijn langs de oostzijde van de ontsluitingsweg een aantal kavels ten behoeve van vrijstaande en halfvrijstaande woningen opgenomen.

Aan de noordzijde zijn een tweetal hofjes opgenomen, waarmee geschakelde woningen kunnen worden gerealiseerd. Op deze stenige hofjes is het gewenst een aantal bomen op te nemen, waaronder nog ruimte is voor een paar kleine kinderspeelelementen. Het parkeren zal op eigen erf moeten plaatsvinden. Voor de overige parkeerplaatsen is ruimte opgenomen direct buiten het hofje, aan het toegangsweggetje.

Tot slot dient vermeld te worden dat het hierboven geschetste nieuwe woongebied beschouwd kan worden als een "eigen wereld". De benadering via een poortgebouw vanaf de Van Nispenstraat draagt daar mede toe bij. Dit betekent dat eigentijdse, niet-traditionele architectuur hier goed kan passen.

Op deze geschetste wijze is ruimte aanwezig voor ongeveer een 92-tal woningen, die als volgt globaal nader zijn in te delen:

- 36 gestapelde woningen
- 12 seniorenwoningen
- 20 (kleine) gezinswoningen in rij en in het poortgebouw
- 18 halfvrijstaande woningen
- 6 vrijstaande woningen

ong. 92 woningen totaal.

De parkeerplaatsen.

Gezien het type woningen, overwegend gestapeld en in rij, is een groot aantal parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze zijn opgenomen op het binnenterrein van de gestapelde woningen, langs de hoofdontsluitingsweg en achter en naast de seniorenwoningen. Bij het parkeren voor de gestapelde woningen dient tevens de behoefte voor de reeds gerealiseerde en in aanbouw zijnde woningen te worden betrokken.

De hoofdgroenstructuur en speelgelegenheden.

Hiervoor is al ingegaan op het gewenste karakter van het binnenplein bij de gestapelde woningen. Veel aandacht voor de inrichting is nodig om een te stellig karakter te vermijden. Voorgesteld wordt om een door bomen overwelft geheel te realiseren.

Langs de hoofdontsluitingsweg is een laanbeplanting opgenomen waaronder geparkeerd wordt. Voor het poortgebouw, op het

pleintje is een mogelijkheid aanwezig voor een kinderspeelreintje. Op het binnenplein is in de noordoosthoek, op de zon een zitmogelijkheid gekreëerd, waar ook ruimte kan zijn voor een enkel speelelement. Hierheen kan desgewenst een van de bestaande pergola's, die in de zuidwesthoek plaats moet maken voor parkeerruimte, verhuisd worden.

De gestapelde woningen.

In totaal zijn ongeveer 36 gestapelde woningen in maximaal 3 bouwlagen mogelijk. Deze woningen zijn ondergebracht in een bouwblok dat het sluitstuk van de ringvormige bebouwing vormt. Eventueel kan dit bouwblok in tweeën opgedeeld worden, waardoor, naast de elders opgenomen ingang voor alle verkeer, een tweede in- uitgang naar het binnenterrein, uitsluitend voor voetgangers (en fietsers), ontstaat. Ook kan voor dat doel, desgewenst, een onderdoorgang worden opgenomen.

In geval van galerijwoningen dienen de centrale toegangen te worden uitgevoerd als herkenbare, markante elementen. Deze elementen zijn in de hoeken van het bouwblok gedacht. De voor de woningen noodzakelijke bergingen dienen in de bouwblokken, op de beganegrond of in een kelder, te worden opgenomen.

Het zuidelijke deel van het blok dient aaneen te worden gebouwd met het bestaande blok direkt ten westen daarvan. Dat brengt met zich mee dat ook in de verschijningsvorm afstemming dient plaats te vinden met de bestaande woningen.

Aan de dakvorm van de woningen dient aandacht te worden besteed, waardoor dit element als een apart onderdeel van het bouwblok herkenbaar wordt.

Tenslotte is het noodzakelijk dat, overal waar tuinen aan de openbare buitenruimte grenzen, een smalle groen haag wordt opgenomen, zodat een natuurlijke erfscheiding verzekerd wordt en geen schuttingen, tuinmuren e.d. zullen ontstaan.

De senioren- en andere kleine woningen.

Centraal in het plan is een L-vormig bouwblok geprojecteerd ten behoeve van senioren- en andere kleine woningen. Gezien de specifieke ligging in het verlengde en in de knik van de hoofdontsluitingsweg, aan het "buitenplein", dient dit bouwblok een markant accent te vormen. Daartoe wordt voorgesteld het middengedeelte in drie bouwlagen en beide vleugels lager uit te voeren. De derde laag dient in de dakvorm te worden geïntegreerd. Op deze wijze kunnen hier ongeveer een 12-tal woningen worden gerealiseerd. Van de woningen in de beide vleugels dient het hoofdwoonvertrek aan het "buitenplein", op de zon, te worden georiënteerd. Aan die zijde kan ook een kleine tuin worden opgenomen, van het "buitenplein" gescheiden door een smalle groene haag. De entrees van deze woningen dienen derhalve aan de andere zijde te worden opgenomen. De gewenste totale massa van het L-vormige bouwblok vraagt om een dakvorm als kap of anderszins, waarin uiteraard vertrekken kunnen worden opgenomen.

Van de woningen in het middendeel, die het markante element vormen, dient het hoofdwoonvertrek op het "buitenplein" te worden georiënteerd. De entree dient als markant element aan het "buitenplein" te komen, met eveneens aan de achterzijde

een secundaire ingang. Aan de dakvorm dient hier uiteraard bijzondere aandacht te worden geschonken.

Het poortgebouw.

Het voorgestelde "poortgebouw" geeft vanaf de zijde van de Van Nispenstraat toegang tot een pleintje en daarmee tot de nieuwe woonbuurt. Het "poortgebouw" is gewenst in twee bouwlagen met een dak. Aan beide zijden van de poort kunnen zowel gestapelde woningen, 2 boven elkaar, als woningen naast elkaar worden gerealiseerd. Van belang is dat het bouwblok zich manifesteert als een toegangsgebouw tot het achterliggende gebied. Het bouwblok kan een referentie geven aan de bedrijfsgebouwen van Finis die zullen worden afgebroken. Op deze wijze kunnen tenminste een tiental woningen in het "poortgebouw" worden opgenomen. De poort met de bovenwoning(en) dient daartoe, wat betreft de verschijningsvorm, een herkenbaar element te vormen. Dit kan ook in de dakvorm tot uitdrukking komen.

Aan beide zijden van het pleintje zijn gezinswoningen in twee bouwlagen geprojecteerd. Tegenover de poort, aan de andere zijde van het pleintje, wordt de bebouwing iets naar elkaar toe geknepen, waardoor aan die zijde een "beëindiging" ontstaat. Deze symmetrisch bedoelde bebouwing bestaat aan de noordzijde uit een bijzondere kopwoning van het L-vormige bouwblok aan het "buitenplein" en aan de andere zijde uit een hoekoplossing tussen twee blokken gezinswoningen. Aan de aldus ontstane beëindiging dient bijzonder aandacht aan de verschijningsvorm te worden besteed.

De verspreid opgenomen (half)vrijstaande woningen.

Op een aantal plaatsen zijn enige vrijstaande of halfvrijstaande woningen opgenomen.

Dit betreft in eerste instantie een vrijstaande woning aan de Van Nispenstraat. Deze woningen dient te passen in de schaal en het karakter van de omgeving. Een traditionele dakvorm ligt hier voor de hand. De woning dient in de rooilijn die kenmerkend in de straat aanwezig is te worden gebouwd.

Achter deze woning zijn een tweetal woningen geprojecteerd die als geschakelde halfvrijstaande woningen, in twee bouwlagen, zijn bedoeld.

Langs de hoofdontsluitingsweg zijn nog een vijftal woningen opgenomen die kunnen bestaan uit één vrijstaande en vier halfvrijstaande woningen. Voor deze woningen is een aansluiting gewenst naar de bebouwing aan de Van Nispenstraat, dit kan, maar hoeft niet, uitgedrukt te worden in de vorm van een traditionele kap.

Aan de noordzijde van de hoofdontsluitingsweg zijn nog een tweetal vrijstaande woningen geprojecteerd. Deze woningen dienen een enigszins volumineus karakter te krijgen, met name ook omdat zij direkt tegenover de hoofdingang van het binnen-terrein staan. De vormgeving en ook de dakvorm kunnen hier een eigentijds karakter krijgen.

De woningen op het noordelijk perceel.

De woningen die in het noordelijke gedeelte kunnen worden gebouwd vallen uiteen in twee clustertjes. Beide clustertjes

zijn bedoeld als "hof", bestaande uit een verhard pleintje met enige bomen, waaromheen, direkt op de verharding aansluitend, plaats is voor een 7-tal geschakelde woningen. Deze woningen kunnen in maximaal twee bouwlagen worden gerealiseerd. Aandacht voor de dakvorm, die een kap maar ook anderszins kan zijn, en de overige vormgeving, in relatie tot de aansluitende bebouwing aan de ir. Sassenstraat, is noodzakelijk.

De kaart met randvoorwaarden.

In de achterklep is de kaart met de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Deze kaart en toelichting dienen gezamenlijk te worden gelezen. Op de kaart zijn ten aanzien van de bebouwing de meest relevante aspecten aangegeven. Dit betreft onder meer de plaatsing van de bouwblokken met de hoofdbouwgrens, de woningtypen, de oriëntatie van de woningen, en de markante punten die een ruimtelijk accent behoeven.