

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

I. INLEIDING.

1. Aanleiding planontwikkeling.	5
2. Opdracht.	5
3. Ligging.	5

II. ONDERZOEK.

1. Voorafgaande bestemmingsplanregeling.	6
2. Inventarisatie bestaande situatie.	6
3. Hinderaspecten.	6
4. Economische uitvoerbaarheid.	8

III. PLANBESCHRIJVING.

1. Algemeen.	9
2. Plankaart en voorschriften.	9

IV. INSPRAAK EN OVERLEG.

1. Inspraak.	12
2. Overleg.	12

TOELICHTING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN DE RIEZE IIIA
IN ULFT, GEMEENTE GENDRINGEN.

I. INLEIDING.

1. Aanleiding
planontwik-
keling.

Aanleiding voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan is een aan het gemeentebestuur gericht verzoek om op een perceel langs de Ettenseweg te Ulft, waar momenteel een tuincentrum is gevestigd, een gefaseerde ontwikkeling tot stand te brengen van een aantal toonzalen met bijbehorende kantoren.

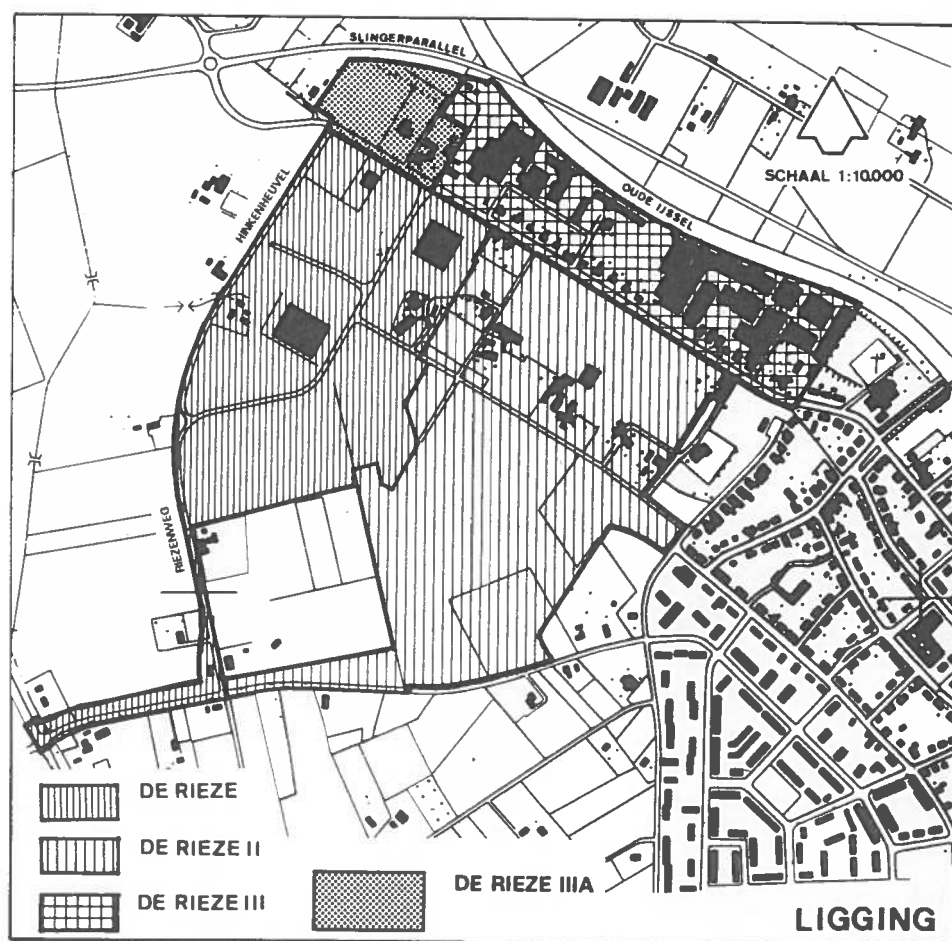
Aangezien deze ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, is een planherziening noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan De Rieze IIIA strekt daartoe.

2. Opdracht.

Burgemeester en Wethouders van Gendringen hebben aan Sonsbeek Adviseurs BV te Arnhem opdracht verstrekt om, in samenwerking met de gemeentelijke afdelingen, een bestemmingsplan voor het onderhavige gebied voor te bereiden.

3. Ligging.

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de Ettenseweg te Ulft, in het verlengde en tegenover het bestaande industrieterrein De Rieze. Op het kaartje "Ligging", dat hieronder is opgenomen, is de situering van het plangebied nader aangegeven.



II. ONDERZOEK.

1. Voorafgaande bestemmingsplanregeling. Tot het van kracht worden van het voorliggende bestemmingsplan, geldt voor het grootste deel van het plangebied het "Bestemmingsplan Slingerparallel 2e fase". De daarin opgenomen bestemmingen zijn: "Agrarisch Produktiegebied" en "Terrein voor niet agrarische bedrijven", nader aangeduid voor tuincentrum. Voor een klein deel, zijnde het aansluitende deel van de Ettenseweg, wordt het "Bestemmingsplan Buitengebied 1978" vervangen.
Het kaartje op de volgende bladzijde geeft één en ander weer.
2. Inventarisatie bestaande toestand. Binnen het plangebied is momenteel nog een tuincentrum aanwezig. Naast een aantal kassen en gebouwen is een woonhuis aanwezig. Het merendeel van het gebied wordt evenwel in beslag genomen door kwekerij en voor de open-lucht-verkoop. Binnen het plangebied is ook een aantal gastransportleidingen, alsmede een rioolpersleiding, aanwezig. Deze geven enige beperking aan de gebruiksmogelijkheden.
3. Hinderaspecten. Verkeerslawaaï.
Omdat binnen het voorliggende plan geen nieuwe bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd, kan onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het verkeer achterwege blijven. Aangezien bovendien de toegestane kantoorfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsvoering en geen sprake is van een zuivere kantoorfunctie, is nader onderzoek vanwege de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. In het kader van de bouwaanvragen zal worden beoordeeld of de vereiste binnenwaarde van de geluidsbelasting zal worden gehaald.
Industrielawaai.
Ingevolge Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder is aandacht besteed aan de toelaatbaarheid van inrichtingen, welke krachtens artikel 41 van die wet zijn aangewezen als inrichtingen welke in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (voorheen Categorie A-inrichtingen genoemd). Gezien de aard van de gewenste bedrijvigheid is de vestiging van artikel 41 Wgh-inrichtingen binnen dit bestemmingsplan niet wenselijk. Deze inrichtingen zijn daarom in de voor-
schriften van het voorliggende bestemmingsplan uitdrukkelijk uitgesloten.
Bodemonderzoek.
Door het Centraal Bodemkundig Bureau te Deventer is in maart 1994 een Rapport Verkennend Milieukundig Onderzoek opgesteld. Dit rapport komt tot de konklusie dat op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat, hoewel niet alle concentraties verontreinigde stoffen onder de streefwaarden zijn gemeten, de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor het huidige gebruik van de locatie, noch voor eventueel toekomstige bouwplannen. Teelt van konsumptiegewassen op de locatie wordt echter afgeraden. De resultaten van het bodemonderzoek, alsmede de samenvatting en konklusie zijn achterin dit plan als bijlage opgenomen.

AANDUIDINGEN

BESTAANDE BEBOUWING EN
TERREINGEGEVENS

GRENS VAN HERZIENING

BESTEMMINGSGRENS

BRUG/VIADUCT

BESTEMMINGEN

AGRARISCH PRODUCTIEGEBIED
bijbehorend bouwperceel
bebouwingsgrens

AGRARISCH PRODUCTIEGEBIED VAN
LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

GOENSTROOK

TERREIN VOOR NIET
AGRARISCHE BEDRIJVEN
C = containerbedrijf
T = tuincentrum

GASTRANSORTLEIDING
(dubbelbestemming)

gasleidingstrook

beschermingsstrook

RIOOLPERSLEIDING

VERKEERSDOELEINDEN

rijweg

sloot

berm

fietspad

uitzichtsdriehoeken

uitstralingzone niet
ingegeven maat in m

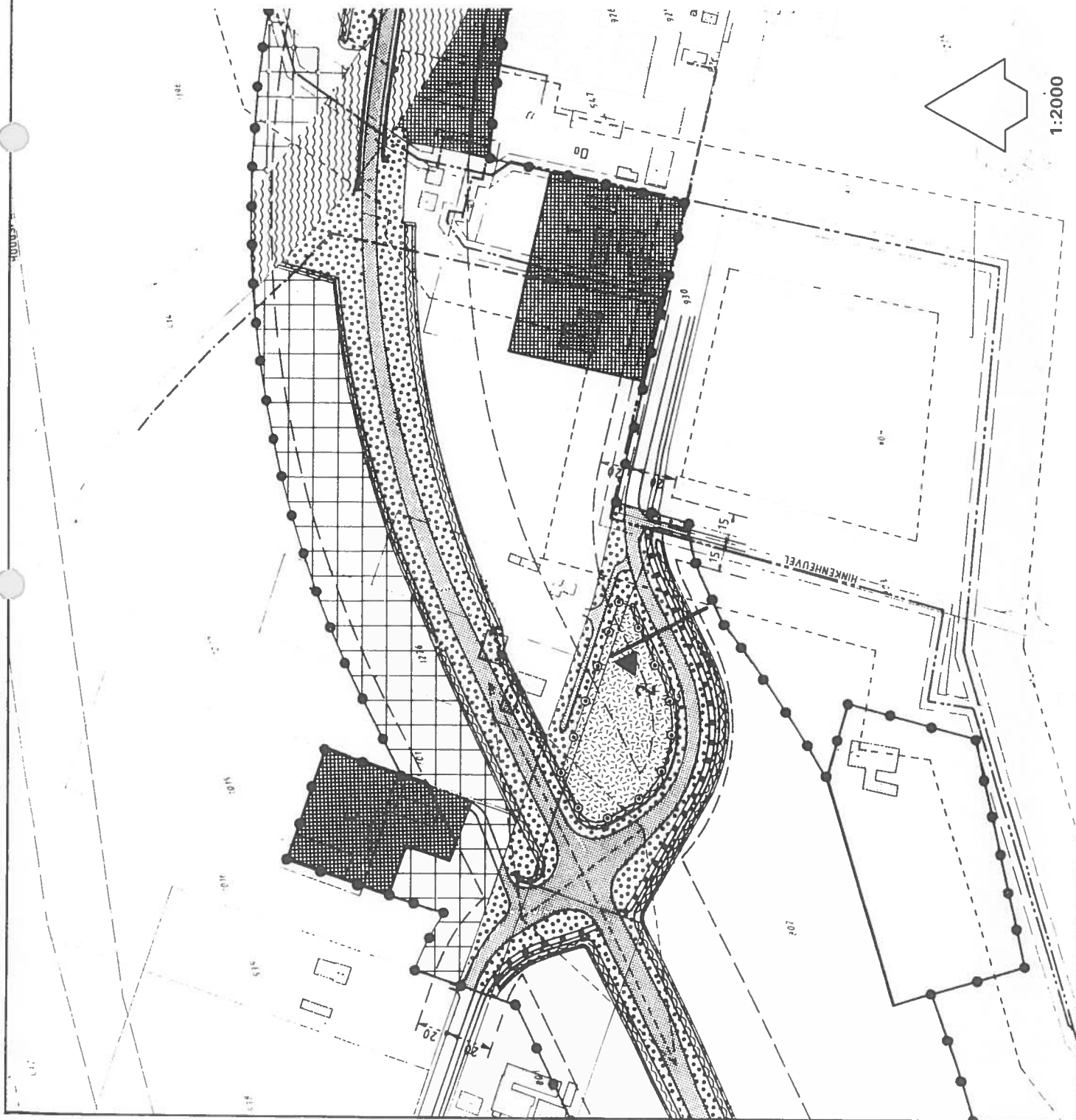
WATER

UITTREKSEL GELDEND PLAN BESTEMMINGSPAN SLINGERPARALLEL 2e fase

TEK. NR. 7263 1408

D.D. 4.12.95

1:2000



4. Economische uitvoerbaarheid.

De verwerkelijking van de bestemmingen binnen dit bestemmingsplan geschiedt door de rechthebbenden op de gronden. Voor de gemeente vloeien daaruit geen kosten voort. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is daarom van gemeentewege een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid niet nodig.

III. PLANBESCHRIJVING.

1. Algemeen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een initiatief van het bedrijf Basil om op het onderhavige terrein gefaseerd een aantal kantoren met toonzalen te realiseren. Basil, dat nu aan de overzijde van de Ettenseweg een vestiging ten behoeve van alleen opslag heeft, wil al haar bedrijfsactiviteiten van elders in Nederland, maar ook vanuit Duitsland, hier gaan concentreren. De bedrijfsactiviteiten bestaan momenteel uit een groothandel in een zeer breed scala van rotan en rieten produkten. Naast de groothandel wordt, in beperkte vorm, ook detailhandel in deze produkten gevoerd. Het ligt in de bedoeling het gebouwencomplex geleidelijk aan gestalte te geven. De betreffende gebouwen zullen in een relatief open verkaveling gerealiseerd worden. Ook aan de verschijningsvorm zal, gezien de ligging aan één van de hoofdtoegangswegen naar Ulf, grote aandacht geschonken (moeten) worden. De eerste fase zal direkt gerealiseerd worden, de latere fasen, naar behoefte, binnen de komende tien jaar.

2. Plankaart en Toonzalen en kantoren (art. 04).

voorschriften. Als hoofdbestemming is opgenomen "Toonzalen en kantoren". Daarbinnen wordt niet alleen het voorgenomen gebruik vastgelegd, maar ook de gewenste plaatsing, bebouwingsdichtheid en hoogte van de bebouwing. Teneinde de gewenste openheid te verkrijgen is een maximaal bebouwingspercentage van 50% van het bouwvlak opgenomen. De overblijvende ruimte is bedoeld voor groen- en parkeervoorzieningen. De hoogte van de bebouwing is gedifferentieerd geregeld. Een gedeelte, bij voorkeur vooraan, langs de Ettenseweg, mag relatief hoog: tot 8 m, zonder nadere bepaling van de goothoogte; voor het meer naar achteren gelegen gedeelte wordt daarentegen wel een goothoogte van ten hoogste 4 m beoogd en voorgeschreven.

Detailhandel.

De onderhavige groothandel in rotan en rieten produkten verkoopt ook aan partikulieren. De detailhandel op industrieterreinen dient echter beperkt te blijven en mag het distributie-planologisch patroon van de detailhandel in de kernen niet verstoren. Teneinde dit mogelijk te maken is een vrijstelling voor detailhandel in de genoemde produkten opgenomen.

Daarnaast is een regeling opgenomen die reeds voor het gehele industrieterrein De Rieze in de geldende bestemmingsplannen is opgenomen betreffende toegelaten vormen van detailhandel. Dit betreft detailhandel in automobielen, boten en caravans. Echter de detailhandel in brandgevaarlijke, explosieve- en milieuverstorende goederen, welke elders in De Rieze wel is toegestaan is, wordt binnen de bestemming "Toonzalen en kantoren" niet toelaatbaar geacht.

Een vrijstelling maakt ook, overeenkomstig de bestaande regeling voor het gehele industrieterrein, detailhandel in meubels en artikelen en goederen voor de woninginrichting mogelijk, in gevallen dat, gelet op de grootschaligheid van het betreffende bedrijf, het niet mogelijk is deze vorm van detailhandel op

een stedenbouwkundig verantwoorde wijze in te passen in het dorpscentrum of temidden van woonbebouwing.

Toonzalen en kantoren, nader uit werken (art. 05).

Aangezien een gedeelte van de bebouwing pas later wordt gerealiseerd en het gewenst is dat omtrent de dan gewenste aard en plaatsing van de bebouwing vooraf een nadere afweging plaatsvindt, is voor deze latere bebouwing een nader uit te werken bestemming opgenomen. Dit betreft twee plangedeelten, aan beide zijden van de eerste fase. Bij de uitwerking zullen bepalingen overeenkomstig artikel 04 moeten worden opgenomen.

Woonbebouwing met wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van toonzalen en kantoren (art. 06).

Binnen het plangebied komt, zoals reeds is opgemerkt, ook een bestaande woning voor. De betreffende gronden hebben de bestemming "Woonbebouwing met wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van toonzalen en kantoren" gekregen. Het betreffende perceel is thans nog in gebruik als woning met bijbehorende erf. Daartoe zijn in het voorschrift de gebruikelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen. Het is evenwel niet uitgesloten dat binnen de looptijd van het plan dit perceel wordt aangekocht om daarmee de bestaande bedrijven uit te breiden. Voor dat geval is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming kan worden gewijzigd in toonzalen en kantoren, overeenkomstig artikel 04.

Beplantingsstrook (art. 07).

Aan de noordzijde van het plangebied zijn gronden aangewezen voor de bestemming "Beplantingsstrook". Met het, binnen die beplantingsstroken in te planten opgaand, inlands groen, kan een deel van de gewenste landschappelijke inpassing ten opzichte van de Slingerparallel worden bereikt. Het is gewenst dat deze beplantingsstrook een eenheid zullen vormen met de overige groene inrichting van de buitenruimte rond de bedrijfsgebouwen.

Beschermingsstrook gasleiding en gasleidingstrook.

Ten behoeve van de bescherming van de, binnen het plangebied lopende, hogedrukgasleidingen, zijn deze gasleidingen op de plankaart als aanduiding aangegeven. Langs beide zijden van deze leidingen zijn stroken aangeduid als "Beschermingsstrook gasleiding" en als "Gasleidingstrook". De breedte van deze stroken zijn, gemeten uit het hart van de leiding, respectievelijk 30 m en 4 m. Binnen de "Beschermingsstrook gasleiding" en de "Gasleidingstrook" is gebruik overeenkomstig de gegeven bestemmingen slechts mogelijk indien daartegen, uit veiligheidsoverwegingen met het oog op de gasleiding, geen bezwaar bestaat. Daarom is het gebruik als zodanig gekoppeld aan een vrijstelling. Ten aanzien van bepaalde werken en werkzaamheden is daarnaast binnen de "Gasleidingstrook" het vereiste van een aanlegvergunning opgenomen.

Weg.

De gronden binnen het plangebied die behoren tot de Ettenseweg zijn aangewezen voor de bestemming "Weg". Deze zijn in dit

IV. INSPRAAK EN OVERLEG.

1. Inspraak.

Overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening is de bevolking in de gelegenheid gesteld betrokken te worden bij de voorbereiding van het voorliggende plan.

In het kader van deze inspraak was op 25 maart 1996 om 19.30 uur in de raadzaal van het gemeentehuis te Gendringen een hoorzitting georganiseerd, waar toelichting zou worden gegeven op het voor-ontwerp van het bestemmingsplan. Aangezien er om 20.00 uur nog geen belangstellenden voor de hoorzitting aanwezig waren, heeft er geen toelichting van de plannen plaatsgevonden.

2. Overleg.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het ontwerp voorgelegd aan de volgende instanties:

- de provinciale dienst Ruimte, Wonen en Groen, die mede zorg draagt voor een gecoördineerde reactie van de andere provinciale diensten;
- de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Overijssel en Gelderland;
- de regionale Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne;
- de Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Gelderland;
- het Waterschap van de Oude IJssel;
- de Kamer van Koophandel en Fabrieken;
- de N.V. Nederlandse Gasunie;
- de N.V. GAMOG, Gasmaatschappij Gelderland Regiokantoor Oost;
- de N.V. Waterleiding Maatschappij Oostelijk Gelderland.

De dienst Ruimte, Wonen en Groen van de provincie Gelderland heeft bericht dat de provinciale diensten met het plan kunnen instemmen en licht dat als volgt toe:

" Zij constateren dat het om een bedrijf gaat dat in Ulft een vestiging heeft, waar alleen opslag plaatsvindt, en dat elders in Nederland en Duitsland bedrijfsactiviteiten ontwikkelt. Het is de bedoeling alle bedrijfsactiviteiten in Ulft te concentreren. Naast Groothandel zal in beperkte vorm ook detailhandel in rotan en rieten producten op het terrein gaan plaatsvinden.

Deze ontwikkeling past in het door GS voorlopig vastgestelde streekplanbeleid, temeer omdat het een ontwikkeling van een ter plaatse gevestigd bedrijf betreft.

De ligging van het terrein aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein en de ontsluiting via de Ettenseweg direct aansluitend op de Slingerparallel zijn uitstekend te noemen. Wel dient in de toelichting aandacht besteed te worden aan het terugdringen van de automobiliteit.

De diensten wijzen er op dat bij het vastgestelde plan het volledige bodemonderzoek moet worden gevoegd."

Op de door de diensten (verder) gemaakte opmerkingen (gemarkt met o) ten aanzien heeft het gemeentebestuur de daarop volgende reactie (gemarkt met *).

o Automobilititeit

- * Door de bedrijvigheden te concentreren op het bedrijventerrein De Rieze kan optimaal met openbaar vervoer ingespeeld worden op de concrete vervoersbehoefte van personen.

o Bodemonderzoek

- * Het volledige bodemonderzoek zal tegelijk met het vastgestelde plan aan Gedeputeerde Staten worden toegezonden.

o Aan het aspect "waterhuishouding(riolering) is (nagenoeg) geen aandacht besteed. Het is gewenst over de waterhuishouding overleg te voeren met het polderdistrict Rijn en IJssel.

- * Het Waterschap van de Oude IJssel heeft medegedeeld geen opmerkingen ten aanzien van het plan te hebben.

o Het is gewenst aan te geven op welke afstand, buiten de woning als bedoeld in artikel 6, de meest nabijgelegen hindergevoelige bestemmingen gesitueerd zijn.

- * Tegen de noord-west grens van het plangebied, net zichtbaar op de plankaart, ligt de woning Ettenseweg 7. Ook op het uittreksel van het geldend plan, dat als bladzijde 7 in de Toelichting is opgenomen is deze woning aangegeven. De woning ligt binnen de bestemming Agrarisch produktiegebied en valt als zodanig onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan "Slingerparallel 2e fase".

o In het kader van de vrijstellingsbepalingen in artikel 9 van de voorschriften t.b.v. de bouw van nutsvoorzieningen dient rekening te worden gehouden met minimale afstanden in verband met veiligheid(blikseminslag) of hinder.

- * Ingevolge artikel 11 (Procedurevoorschriften) zal een belangenafweging moeten plaatsvinden, waarbij afhankelijk van de aard en omvang van de nutsvoorzieningen met de van toepassing zijnde veiligheidsvoorschriften rekening gehouden moet worden.

o Als in artikel 4 lid 2.1. onder goederen ook LPG kan worden verstaan, dient dit expliciet te worden uitgesloten.

- * Het oorspronkelijke artikel 4 lid 2.1 sub b (detailhandel in gevaarlijke stoffen) is geschrapt. Zie ook het gestelde in Hoofdstuk III § 2.

o Het is gewenst de bestemming Toonzalen (artikelen 4 en 5) nader aan te duiden, omdat ook activiteiten mogelijk zijn met hinderafstanden van 50 tot 100 m.

- * Bedoeld zal zijn dat wanneer deze bestemming niet nader is aangeduid, activiteiten met hinderafstanden van 50 tot 100 m mogelijk zijn. Door in artikel 4 lid 2.1 de detailhandel in "gevaarlijke stoffen" te schrappen zal uit de bestaande omschrijving niet kunnen worden afgeleid dat binnen de bestemming "Toonzalen en kantoren" volgens het bestemmingsplan activiteiten met hinderafstanden van 50 tot 100 meter zijn

toegestaan. Daarnaast zal geen bouwvergunning kunnen worden verleend, wanneer de activiteiten zodanig zijn dat daarvoor op die plaats geen milieuvergunning kan worden verleend.

De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening stelt:

- o Wanneer het de bedoeling is op deze locatie ook administratieve en publieksgerichte bedrijven toe te laten, dient er heel nadrukkelijk rekening gehouden te worden met het locatiebeleid. "Dat betekent dat het mobiliteitsprofiel van het bedrijf dient te zijn afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie."
- * Het betreft hier een vrij marginale afronding van een reeds bestaand industrieterrein. Zoals ook reeds is gesteld in de reactie op de opmerking van de provincie over de automobilititeit, kan door de concentratie van de bedrijvigheden op het industrieterrein De Rieze optimaal met openbaar vervoer ingespeeld worden op de concrete vervoersbehoefte van personen.
- o Verder is de inspecteur van mening dat de ontwikkeling van dit deel van het bedrijventerrein niet strookt met het provinciaal beleid.
- * Zoals uit de reactie van de provinciale diensten blijkt, kunnen de diensten met het plan instemmen.

De Rijksconsulent voor Economische Zaken en het Waterschap van de Oude IJssel hebben bericht, dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

De NV Nederlandse Gasunie wijst op het volgende:

- o Binnen een afstand van 4 m vanuit het hart van een gasleiding is het oprichten van enig bouwwerk niet toegestaan.
- * In dat geval heeft de vrijstellingsbevoegdheid geen zin en is deze daarom geschrapt.
- o Voor het verlenen van een aanlegvergunning dient de leidingbeheerder wel vooraf gehoord te worden.
- * Dit was reeds geregeld in artikel 04 lid 4.2 en overeenkomstige leden van de andere artikelen.
- o Het aanlegvergunningvereiste dient in de artikelen 04, 06, 07 en 08 ook te gelden voor het verhogen of verlagen van het maaiveld, voor het verrichten van graafwerkzaamheden en voor het indrijven van voorwerpen in de grond.
- * De betreffende bepalingen zijn overeenkomstig aangevuld.

De NV GAMOG Gasmaatschappij Gelderland heeft medegedeeld geen bezwaren tegen het plan te hebben, mits de nutsstrook wordt gegarandeerd en wijst erop dat in dezelfde gleuf van de Gasunie ook de gastransportleidingen van de GAMOG liggen. Deze leidingen voorzien de gehele gemeente Gendringen van aardgas.

- * Door aanscherping van de bepalingen met betrekking tot de "Gasleidingstrook" en "Beschermingsstrook Gasleiding" is de bescherming van de nutsstrook vergroot.

De Waterleiding Maatschappij Oostelijk Gelderland verzoeken de stroken openbare grond, waarin drinkwaterleidingen van die

maatschappij zijn gelegen te allen tijde vrij te houden van gesloten verharding en/of fundering, alsmede boom- en heesterbeplantingen, opstallen en obstakels.

* Ook hier geldt dat door aanscherping van de bepalingen met betrekking tot de "Gasleidingstrook" en "Beschermingstrook Gasleiding" de bescherming van de nutsstrook is vergroot.

Van de overige in de aanhef van deze paragraaf vermelde instanties is geen reactie ontvangen.