

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING.

	BLZ.
1. Inleiding.	
2. Beschrijving.	2
3. Onderzoek.	2
4. Economische uitvoerbaarheid.	4
5. Overleg.	4

TOELICHTING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN "INDUSTRIETERREIN
ULFT-GENDRINGEN.

1. Inleiding. Het gemeentebestuur van Gendringen heeft opdracht verleend om, ingevolge artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een bestemmingsplan voor te bereiden ten behoeve van het reeds bestaande industrieterrein tussen Ulft en Gendringen. Dit plan vervangt het geldende plan dat door de Raad op 30 maart 1960 is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten op 15 februari 1961 onder nr. 2655-319/3304 is goedgekeurd.

De redenen tot het opstellen van een nieuw plan zijn:

- het aanpassen van het kaartbeeld aan de werkelijke situatie die in de loop der jaren was ontstaan;
- het aanpassen van de voorschriften en regelen aan de nieuwe wet en aan de ontwikkeling van de laatste jaren met betrekking tot detailhandelvestiging op industrieterreinen;
- het geven van een positieve bestemming aan de woningen binnen het plan, zodat normale (ver)bouwmogelijkheden ontstaan.

Als uitgangspunt voor dit plan dient in ieder geval het ontwerp-Strukturplan Gendringen (oktober 1972) te worden gesteld. In concreto komt dit neer op:

- het inpassen van de bestaande toestand in een nieuw plan;
- in overeenstemming met het huidige gebruik dient dit terrein uitsluitend plaats te bieden aan min of meer kleinschalige bedrijven, die geen hinder voor het aangrenzende woonmilieu opleveren;
- het (in geringe mate) aanpassen van de wegenstructuur.

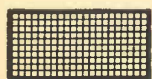
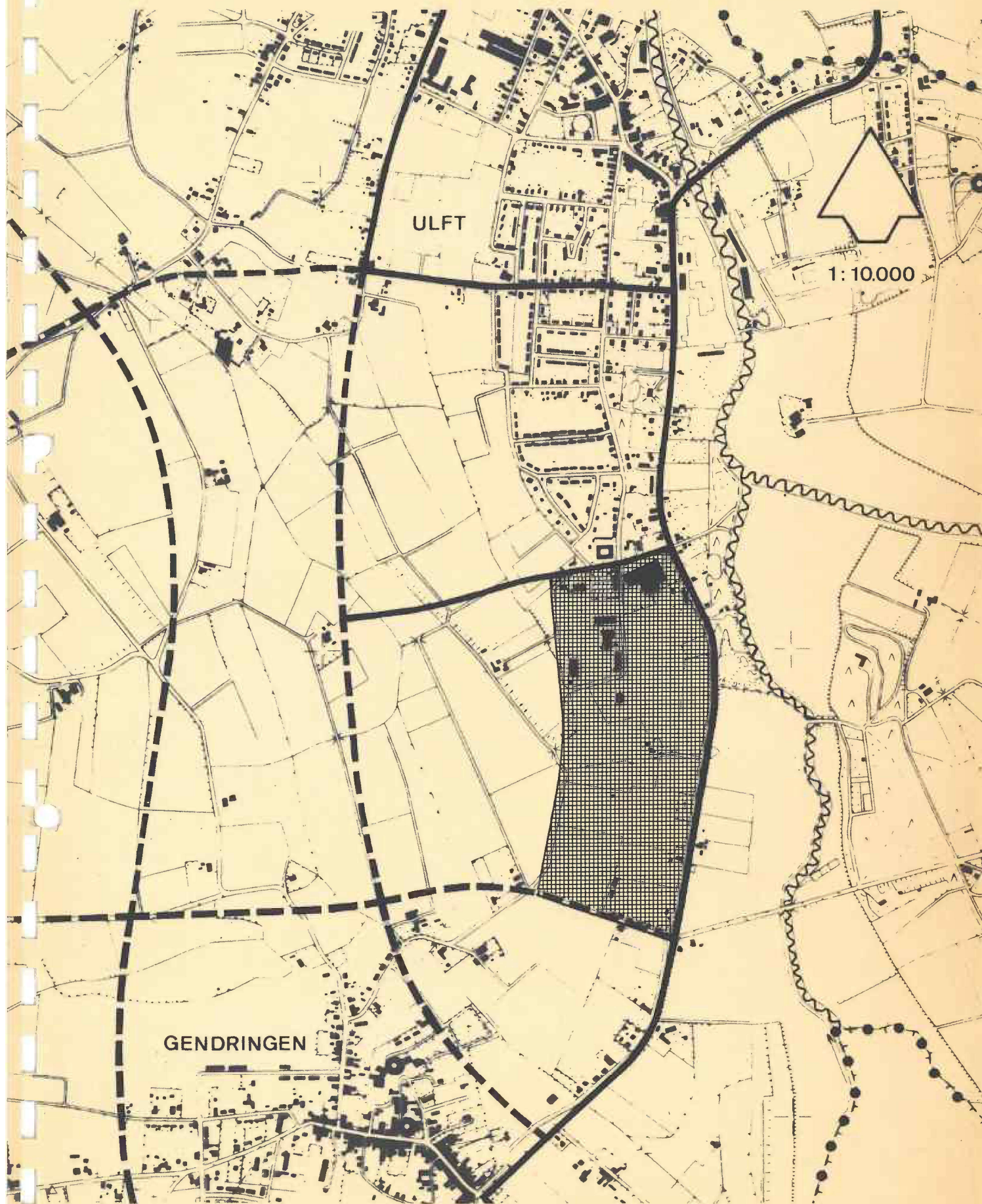
2. Beschrijving. Ligging.

Het voorliggende bestemmingsplan is gelegen tussen Ulft en Gendringen en wordt begrensd door de Ulftseweg, de Industrieweg en de Wesenthorstlaan. Dit industrieterrein doet de bebouwde kommen van Ulft en Gendringen visueel aan elkaar aansluiten. Overigens wordt verwezen naar het kaartje op de volgende pagina.

Inventarisatie.

Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van $\pm$ 22 ha, waarvan is ruim 20 ha in gebruik als industrieterrein. Van deze 20 ha is $\pm$ 4 ha nog niet als industrieterrein in gebruik. Aanwezig zijn een 25-tal bedrijven, die veelal klein van omvang zijn. Voor een nadere precisering wordt verwezen naar de bij het plan gevoegde inventarisatiekaart. Overigens zijn nog een 3-tal garagebedrijven aanwezig. Naast de industriële bebouwing zijn een openbare lagere school, een hotel-restaurant benevens 13 woningen (behoudens de aan de bedrijven gekoppelde woningen) aanwezig. Tenslotte bevindt zich aan de Ulftseweg de Joodse begraafplaats.

LIGGING VAN HET PLAN INDUSTRIETERREIN ULFT - GENDRINGEN



PLANGEBIED

Binnen het plangebied is het aanwezige groen geïnventariseerd en voorzien van een kwalitatieve waardering. Hiervoor wordt eveneens naar de inventarisatiekaart verwezen.

Plan.

Het plan is juridisch uitgevoerd als gedetailleerd bestemmingsplan. Daarbij is aan de gronden in principe een bestemming gegeven die overeenkomt met het huidige gebruik. Overwegend komt daardoor de bestemming industrieterrein voor. Hier is het toegestaan de gronden te gebruiken ten behoeve van het vervaardigen en/of het opslaan (groothandel) van industriële produkten. De verkoop van produkten in de detailhandelssector is niet toegestaan behoudens detailhandel in produkten die ter plaatse zijn vervaardigd en, slechts na vrijstelling, detailhandel in branche-ervante artikelen. Dit laatste met uitzondering van detailhandel in produkten in de sectoren levensmiddelen en huishoudelijke artikelen. Bij het verlenen van de vrijstelling dient het goed functioneren van de voorzieningen in de dorpskernen in de overwegingen te worden betrokken.

Ten aanzien van de hoogte van de bebouwing is een beperkende bepaling opgenomen (maximaal 10 m) voor de bebouwing die binnen de 50 m van de as van de Ulfseweg is gelegen, respectievelijk wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt een minder nadrukkelijke overgang van het landschap rond Engbergen met het industrieterrein gevormd.

De drie aanwezige garagebedrijven hebben een bestemming als zodanig gekregen.

De aanwezige openbare lagere school, waarvoor vooralsnog geen uitbreiding wordt voorzien doch mogelijk te zijner tijd wel een verplaatsing, is als zodanig bestemd.

De Joodse begraafplaats is gehandhaafd, een uitbreiding is niet noodzakelijk.

Het aanwezige Hotel-restaurant heeft eveneens een bestemming conform het huidige gebruik gekregen. Achter de bestaande bebouwing is ruimschoots terrein ten behoeve van een eventuele uitbreiding aanwezig.

De dertien aanwezige woningen hebben een positieve bestemming gekregen, zodat nu normale her-, ver- en bouw mogelijkheden zijn ontstaan. De kwaliteit van de woningen laat dit toe. Er zijn geen storende factoren aanwezig die de relatie van deze woningen met het industrieterrein negatief beïnvloeden. Visueel schermen deze woningen het industrieterrein af. De achter de woningen gelegen gemeentewerf is een in zeer geringe mate storende faktor.

De aanwezige fietsenmaker is er als ambachtelijkbedrijf uitgelicht.

Ten aanzien van de verkeersstructuur is ten opzichte van het bestaande wegennet een wijziging opgenomen ten aanzien van de kruising die gevormd wordt door de Industrieweg, de IJsselweg, de Waalstraat en de Brederostraat. Deze kruising is aangepast ten gevolge van de in het Structuurplan van de gemeente geplande wegenstructuur. Naar dit Structuurplan en het kaartje "ligging" in dit plan kan worden verwezen.

De geïnventariseerde groenstructuur is waar mogelijk en/of noodzakelijk in het plan als bestemming overgenomen. Met name valt hierbij de groenstrook langs de Ulftseweg te noemen die het industrieterrein aan die zijde af moet schermten ten opzichte van het landschap langs de Oude IJssel (Engbergen).

3. Onderzoek. In het kader van het Structuurplan Gendringen is ruime aandacht besteed aan de industriële ontwikkeling binnen de gemeente. Voor dit plan, waar het voor het overgrote deel een vastleggen van de bestaande toestand betreft, kan een nadere toelichting dan ook achterwege blijven. Het onderzoek naar het bestaande gebruik is onder de paragraaf Inventarisatie verwoord.
4. Economische uitvoerbaarheid. In januari 1973 is door de gemeente een kostprijsberekening voor dit plan gemaakt, die in juli 1973 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Daarna kan verwezen worden. Tussentijds kan en zal deze kostprijsberekening steeds worden aangepast aan het prijspeil en het tempo van gronduitgifte.
5. Overleg. Bij de totstandkoming van dit plan is overleg gepleegd met het College van Burgemeester en Wethouders, de Raadscommissie, de betrokken Diensten van de gemeente en de Provinciale Planologische Commissie. Bij laatstgenoemd overleg (Werkgroep Gemeentelijke Plannen: 23 januari 1975) zijn opmerkingen naar voren gekomen die hier onder zijn overgenomen en beantwoord.

Plan.

Door het aanpassen van de aansluiting in de zuid-west hoek van het plan is in de zuid-westelijke aantakking een splitsing ontstaan (De IJsselweg en de Brederostraat). Wellicht kan ter bevordering van de verkeersveiligheid bijvoorbeeld voor de Brederostraat eenzelfde conceptie gevonden worden als voor de Waalstraat.

Het hierbedoelde kruispunt is een uitwerking van de wegenstructuur die in het kader van het Structuurplan gemeente Gendringen is ontworpen. Ten behoeve van een goede aansluiting van het noordelijk deel van Gendringen op de hoofdwegenstructuur en mede gezien de schaal en de afstand tot het industrieterrein verdient het aanbeveling zowel de Brederostraat als de IJsselweg te laten aansluiten op de Industrieweg. Om deze reden is de kruispuntoplossing gehandhaafd.