

---

**BESTEMMINGSPLAN****INPERKING GROOTSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN****2001****PARAPLUPLAN** ten behoeve van uitsluiting gebruiksmogelijkheden meubeldetailhandel en groot-schalige opslag-, transport- en distributieactiviteiten

---

**1. ALGEMEEN.**

Het Bestemmingsplan Inperking grootschalige bedrijfsmatige activiteiten bestaat uit:

- a. de Aanvulling en Wijziging van de Voorschriften en Regelen van het Bestemmingsplan De Rieze;
- b. de Aanvulling en Wijziging van de Voorschriften en Regelen van het Bestemmingsplan De Rieze II;
- c. de Aanvulling en Wijziging van de Voorschriften en Regelen van het Bestemmingsplan De Rieze III;
- d. de Aanvulling en Wijziging van de Voorschriften en Regelen van het Bestemmingsplan Industrieterrein Ulft-Gendringen;

De Voorschriften en Regelen van elk van bovengenoemde bestemmingsplannen blijven op de betreffende gronden van kracht, met dien verstande dat zij worden aangepast overeenkomstig de onder sub a t/m d vermelde aanvullingen en wijzigingen.

Als bijlagen zijn toegevoegd:

1. de kaart "Verkleining plankaart Bestemmingsplan De Rieze", alsmede artikel 12 van de voorschriften en regelen van het bestemmingsplan De Rieze, waarin als vetgedrukte tekst de aanpassingen zijn verwerkt, die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen;
2. de kaart "Verkleining plankaart Bestemmingsplan De Rieze II", alsmede de artikelen 12 en 13 van de voorschriften en regelen van het bestemmingsplan De Rieze II, waarin als vetgedrukte tekst de aanpassingen zijn verwerkt, die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen;
3. de kaart "Verkleining plankaart Bestemmingsplan De Rieze III", alsmede artikel 04 van de voorschriften en regelen van het bestemmingsplan De Rieze III, waarin als vetgedrukte tekst de aanpassingen zijn verwerkt, die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen;
4. de kaart "Verkleining plankaart Bestemmingsplan Industrieterrein Ulft-Gendringen", alsmede artikel 13 van de voorschriften en regelen van het bestemmingsplan Industrieterrein Ulft-Gendringen, waarin als vetgedrukte tekst de aanpassingen zijn verwerkt, die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

**2. PLANOMSCHRIJVING.**

Na het van kracht worden van het Bestemmingsplan Inperking bedrijfsmatige activiteiten zijn de bestemmingsplannen De Rieze, De Rieze II, De Rieze III en Industrieterrein Ulft-Gendringen, zodanig aangepast dat de gebruiksmogelijkheden voor meubeldetailhandel en grootschalige opslag-, transport- en distributieactiviteiten niet meer zijn toegelaten respectievelijk zijn ingeperkt.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat daartoe uit vier verschillende aanpassingen in de vorm van een "Aanvulling en Wijziging van de Voorschriften". Door de aanpassingen van de voorschriften te bundelen in één bestemmingsplan is de samenhang helder en kan volstaan wor-

den met één toelichting en kunnen overleg, inspraak, terinzagelegging (van ontwerp, vastgesteld plan, c.q goedkeuring), vaststelling en goedkeuring in één administratieve procedure plaatsvinden. Na het van kracht worden van het bestemmingsplan, kunnen de afzonderlijke aanpassingen van voorschriften op een eenvoudige wijze administratief in de ieder van de vier betrokken bestemmingsplannen worden verwerkt.

Het betreft:

- Specifieke aanpassingen bestemmingsplan De Rieze ten aanzien van de bepalingen van Artikel 12 Industrierrein.
- Specifieke aanpassingen bestemmingsplan De Rieze II ten aanzien van de bepalingen van Artikel 12 Industrierrein en Artikel 13 Bedrijventerrein.
- Specifieke aanpassingen bestemmingsplan De Rieze III ten aanzien van de bepalingen van Artikel 04 Industrierrein.
- Specifieke aanpassingen bestemmingsplan Industrierrein Ulft-Gendringen ten aanzien van de bepalingen van Artikel 13 Industrierrein.

De Voorschriften en Regelen van de respectievelijke bestemmingsplannen De Rieze, De Rieze II, De Rieze III en Industrierrein Ulft-Gendringen, zoals die van toepassing zijn, blijven op de betreffende gronden van toepassing, maar worden aangepast ten aanzien van de bepalingen, zoals in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

### 3. TOELICHTING

Gezien de beperkte hoeveelheid nog uit te geven bedrijventerreinen, dient naar de mening van het gemeentebestuur, gereserveerd te worden omgegaan met de uitgifte van deze terreinen. In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerreinen is geconstateerd dat, sinds meubeldetailhandel onder voorwaarden mogelijk is gemaakt, de opslag van meubelen ook onevenredig is toegenomen. Een onderzoek van de K.U.N. heeft tevens uitgewezen dat het bedrijventerrein De Rieze grote aantrekkingskracht heeft op meubelzaken. De opslagactiviteiten van meubelen hebben echter tot gevolg, dat er een groot beslag gelegd wordt op de bestaande bedrijfsgebouwen en de nog resterende niet bebouwde delen van reeds verkochte percelen industriegrond. De bedrijventerreinen in de gemeente Gendringen kenmerken zich tot op heden door bedrijven met een kleinschalig karakter. De ontwikkeling naar bedrijventerreinen waar grootschalige opslag de overhand gaat krijgen en bovendien de werkgelegenheid in de gemeente bedreigt, past niet binnen de beleidsdoelstellingen van de gemeente om te kunnen blijven voorzien in werkgelegenheid voor de inwoners van de gemeente. Tenslotte kan worden geconstateerd dat de exploitatie van specifieke meubelzaken ("antiekstraat") de grondprijs onevenredig opvoert, waardoor herhuisvesting door industriële bedrijven wordt bemoeilijkt.

Teneinde ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten heeft de gemeenteraad, vooruitlopend op de voorliggende planherzieningen, in maart 2000 een voorbereidingsbesluit genomen voor de bestemmingsplannen De Rieze, De Rieze II, De Rieze III en Industrierrein Ulft-Gendringen.

In de voorliggende herziening worden naast meubeldetailhandel en de opslag van meubelen, ook grootschalige opslagactiviteiten uitgesloten daaronder begrepen bedrijven in de transport- en distributiesector, alsmede bedrijven met relatief veel buitenopslag zoals palletbedrijven. Deze grootschalige activiteiten passen beter op de regionale bedrijventerreinen in 's-Heerenberg (transport- en distributiesector) en Doetinchem/Groenlo en omgeving (overige).

Als criterium is een maximaal bebouwd oppervlakte, respectievelijk oppervlak open erf voor opslag, aangehouden van 1500 m<sup>2</sup> per bedrijf. Deze oppervlakte past in schaal bij de ruimtelijke structuur van de bedrijventerreinen en perkt daarmee tevens te grootschalige ontwikkelingen in. Voor wat betreft groothandel in meubels is bij de vaststelling van het plan een aanvulling opge-

nomen voor de bestemmingsplannen De Rieze en de Rieze II om de gebruiksmogelijkheden van groothandelsbedrijven in meubels niet onevenredig te beperken. Als belangrijke voorwaarde is opgenomen dat voor zover het betreft groothandel in meubels van de begane grond ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak mag worden gebruikt voor opslag.

#### 4. OVERLEG

Het plan is in nauw overleg met de gemeentelijke diensten tot stand gekomen. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan:

- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn provincie Gelderland, welke tevens zorg zal dragen voor de coördinatie met de andere provinciale diensten;
- Inspectie Ruimtelijke Ordening Oost;
- Ministerie van Economische Zaken Regio Oost;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland;

De resultaten van dit overleg zijn hieronder opgenomen. De gemaakte opmerkingen zijn daarbij beknopt *in cursieve tekst* weergegeven. Daarna wordt de gemeentelijk reactie gegeven.

- **de dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, die zorg heeft gedragen voor een gecoördineerde reactie van alle provinciale diensten.**

van deze dienst is geen reactie ontvangen.

- **Inspectie van de Ruimtelijke Ordening Oost**

*Heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van deze gedeeltelijke herziening*

- **Ministerie van Economische Zaken Regio Oost**

*Heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van deze gedeeltelijke herziening*

- **Waterschap Rijn en IJssel**

*Heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van deze gedeeltelijke herziening*

- **Kamer van Koophandel Centraal Gelderland**

*Kan zich niet vinden voor wat betreft het inperken en uitsluiten van meubelbedrijven op het genoemde bedrijventerreinen. De huidige concentratie van deze bedrijven in Gendringen biedt juist de mogelijkheid om in relatie tot de antiekroute door de Achterhoek een zogenaamde meubelstraat te ontwikkelen. Meent bovendien dat de in de geldende plannen opgenomen rechten van deze bedrijven gerespecteerd moeten worden en evenmin de toekomstmogelijkheden niet ontnomen mogen worden. Voor de transport- en distributiesector zijn de regionale bedrijventerreinen zoals in Bergh goede vestigingsplaatsen. Met een uitsluiting van deze sector kan worden ingestemd, uiteraard met de kanttekening dat gevestigde bedrijven niet in hun ontwikkeling beperkt mogen worden.*

Het bestemmingsplan beoogd om met name grootschalige bedrijfsmatige activiteiten te weren en sluit daarbij aan op het beleid van de provincie met betrekking tot de aard van de onderhavige bedrijfsterrinen. De op de bedrijventerreinen De Rieze en de Rieze II aanwezige meubel-

bedrijven betreffen bedrijven welke als groothandel in meubels functioneren met de daarbij behorende opslag. Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de kamer van koophandel is bij vaststelling de bestemmingsregeling voor de groothandel in meubels binnen de bestemmingsplannen de Rieze en de Rieze II verruimd.

In de bestemmingsplannen de Rieze III en Industrierterrein Ulft-Gendringen zijn nu geen meubelbedrijven aanwezig, derhalve worden in deze bestemmingsplannen geen beperkingen aan bestaande meubelbedrijven opgelegd. Bestaande rechten van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven worden in hun huidige omvang niet geschaad. Dit geldt tevens voor de bestaande grootschalige opslag-, transport en distributiebedrijven. Een uitbreiding van laatstgenoemde bedrijven wordt nu om sociaal economische redenen begrensd tot maximaal 1500 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak en 1500 m<sup>2</sup> aan opslag op het open erf.

## 5. INSPRAAK

De bevolking is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening betrokken worden bij de voorbereiding van deze gedeeltelijke herziening. Daartoe heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 4 januari 2001 gedurende 4 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

In het kader van de inspraak heeft Het Woonhuis opgemerkt dat bij dat bedrijf (groothandel in meubels) geen sprake is van grootschalige bedrijfsmatige opslagactiviteiten. De gemeente acht het redelijk om het ontstane beeld van grote bedrijfshallen, waar meubelen en antiek liggen opgeslagen enigszins te nuanceren. Dit heeft ertoe geleid dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de bedrijfsterreinen de Rieze en de Rieze II groothandel in meubels alsnog toe te staan mits ten hoogste 50% van het bebouwde oppervlak van de begane grond gebruikt wordt voor de opslag van meubelen.