

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING.

BLZ.

I. INLEIDING.

- | | | |
|----|---------------------------------------|---|
| 1. | Opdracht en achtergrond. | 3 |
| 2. | Ligging en omvang van het plangebied. | 3 |
| 3. | Uitgangspunten en doelstellingen. | 3 |

II. RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Inventarisatie bestaande situatie. | 6 |
| 2. | Onderzoek naar omvang en plaats van het bedrijfs-
terrein. | 9 |
| 3. | Hinderaspecten. | 9 |
| 4. | Verkeersaspecten. | 10 |
| 5. | Groenvoorzieningen. | 11 |
| 6. | Ekonomische uitvoerbaarheid. | 11 |
| 7. | Bronvermelding. | 11 |

III. PLANBESCHRIJVING.

- | | | |
|----|--------------------------------|----|
| 1. | Algemeen. | 12 |
| 2. | Strukturele opzet en fasering. | 12 |
| 3. | Beschrijving van de plankaart. | 14 |
| 4. | Juridische aspecten. | 15 |

IV. OVERLEG.

16

TOELICHTING BIJ HET BESTEMMINGSPLAN INDUSTRIETERREIN DE RIEZE,
GEMEENTE GENDRINGEN.

I. INLEIDING.

1. Opdracht en
achtergrond.

Het Gemeentebestuur van Gendringen heeft opdracht verleend om, ingevolge artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bestemmingsplan voor te bereiden voor een nieuw industrieterrein aan de noordkant van Ulft. Dit plan vervangt een gedeelte van het Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de Raad van Gendringen op 20 september 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 februari 1980.

Het voorliggende bestemmingsplan zal moeten voorzien in de te verwachten behoefte aan zogenaamd "kollektief bedrijfsterrein" gedurende de komende jaren. Het plan is een uitwerking van het gemeentelijke beleid, zoals neergelegd in het Ontwerp-Strukturplan gemeente Gendringen 1982.

Thans zijn er onvoldoende mogelijkheden voor bedrijfsvestiging in de gemeente. De bestaande industrieterreinen, gelegen tussen Ulft en Gendringen en langs de Ettenseweg, zijn geheel uitgegeven. In het Bestemmingsplan Praestingsveld I (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 december 1980) is onder meer circa 3 ha terrein gereserveerd voor kleinschalige, ambachtelijke en industriële bedrijven die in de directe nabijheid van de woonomgeving toelaatbaar zijn. Deze beperkingen zijn nadrukkelijk in de voorschriften van het bedoelde plan opgenomen. Het kleine terrein in Praestingsveld I biedt mede daarom noch wat betreft omvang, noch wat betreft aard voldoende mogelijkheden voor nieuwe en bestaande (te verplaatsen) industriële en ambachtelijke bedrijven van verschillende omvang en aard.

Vooruitlopend op hoofdstuk II over het onderzoek kan worden vermeld dat het voorliggende bestemmingsplan, zowel wat betreft omvang als globale gebiedskeuze, past in het provinciale beleid, zoals neergelegd in het vastgestelde Streekplan Oost-Gelderland 1979.

2. Ligging en
omvang van
het plangebied.

Het plangebied is gelegen ten noorden van de bebouwde kom van Ulft, aan de westzijde van de Ettenseweg. Het kaartje op de volgende pagina geeft een beeld van de ligging van het gebied in wijder verband.

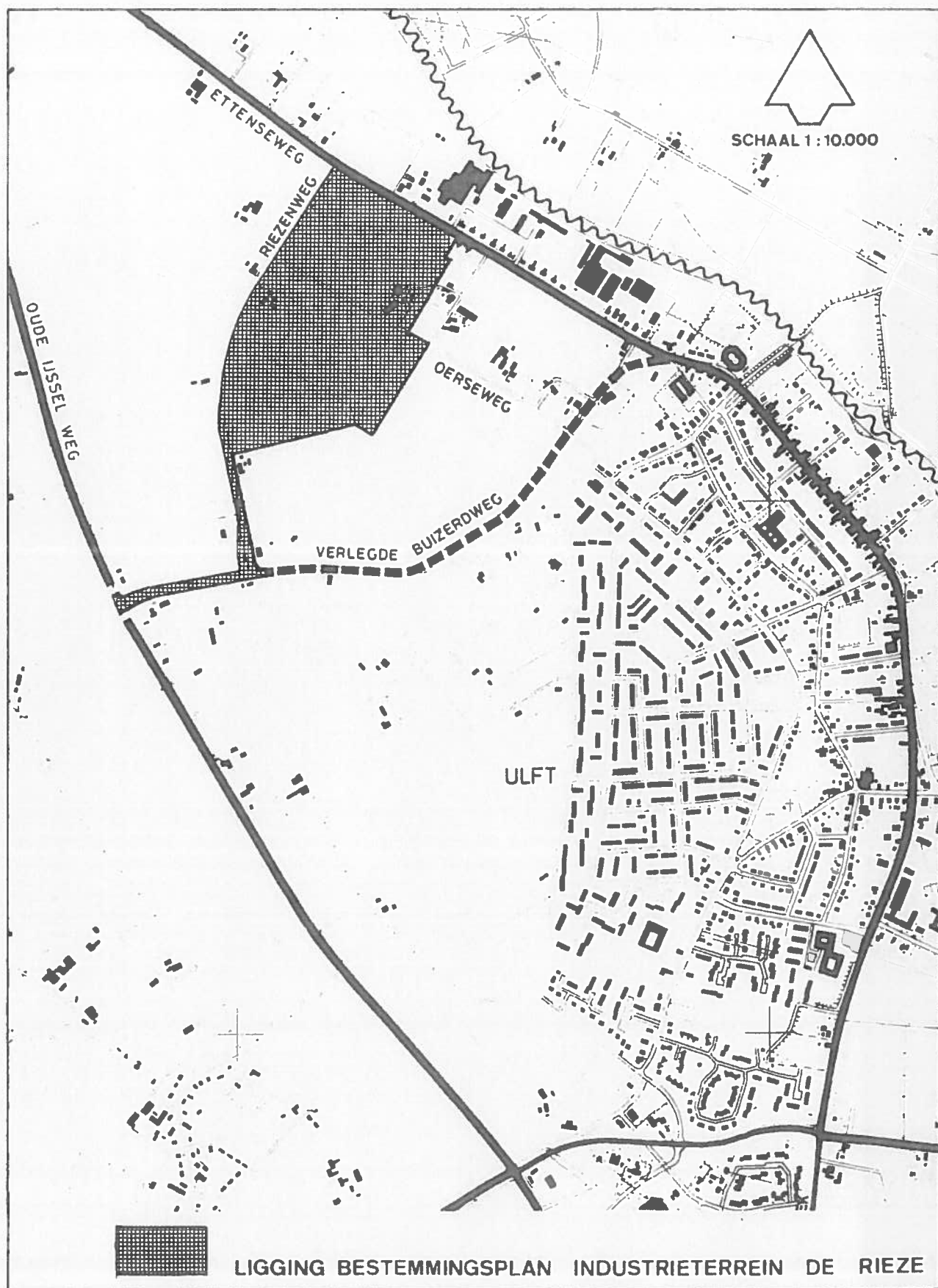
De grens van het plangebied wordt in het noordwesten gevormd door de Riezeweg en in het noordoosten door de Ettenseweg. In het zuiden en zuidoosten wordt de plangrens mede bepaald door enkele kavelgrenzen.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 12 ha, inclusief het terreintje met een gedetailleerde woonbestemming. Daarvan is circa 9 ha uit te geven bedrijfsterrein.

3. Uitgangspunten en
doelstellingen.

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd. In het vervolg van deze toelichting, alsmede in de voorschriften en op de plankaart, worden deze punten voor zover mogelijk nader uitgewerkt.

- a. Het toekomstige bedrijfsterrein moet, wat betreft omvang, zijn afgestemd op de te verwachten vraag naar industrieterrein die voortvloeit uit zowel lokale initiatieven als aanvragen van



elders. Een en ander is overeenkomstig het vastgestelde Streekplan Oost-Gelderland 1979, waarin voorts rekening wordt gehouden met ongeveer 20 ha nieuw werkterrein in de gemeente Gendringen tot de eeuwwisseling.

- b. In samenhang met punt a. kan worden opgemerkt dat er behoefte bestaat aan een werkterrein dat, wat betreft karakter en uiteindelijke omvang, vergelijkbaar is met het bestaande industrieterrein Ulft-Gendringen. Dit betekent een omvang van uiteindelijk minimaal 20 ha, met een vrij grote variatie van kleine en middelgrote industriële, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Voorkeur gaat uit naar bedrijven met naar verhouding veel arbeidsplaatsen. Mede uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik dienen nieuwe bedrijven, die zeer veel ruimte vragen (en weinig arbeidsplaatsen opleveren), naar elders te worden verwezen.
- c. Het nieuwe industrieterrein dient zodanig te zijn ontworpen dat uitbreiding in principe goed mogelijk is. De vraag naar industrieterrein is immers moeilijk te voorzien, omdat dit samenhangt met onzekere factoren, zoals: individuele bedrijfsbeslissingen, verplaatsing van bedrijven, opties, reserveringen, investeringsklimaat en dergelijke.
- d. Het onderhavige gebied dient ingepast te zijn in de toekomstige aaneengesloten structuur van Ulft-Gendringen. Dit houdt onder meer in: een onderlinge verwevenheid van de groenstructuur en een doelmatige verkeersstructuur.
- e. Er dienen doelmatige maatregelen te worden genomen om hinder voor de woonomgeving te voorkomen. Het betreft hier mogelijke directe hinder door bedrijven (geluid, stof, stank).
- f. Er dient te worden gezorgd voor een doelmatige aansluiting op het interne en externe wegennet. Voorts dient men te zorgen voor veilige en korte routes voor het langzaam verkeer naar de woongebieden. De bereikbaarheid dient gepaard te gaan met minimale hinder voor de omgeving. Daarnaast dient de verkeersveiligheid binnen en buiten het werkgebied grote aandacht te krijgen.
- g. Mede ter vergroting van het netto bedrijfsterrein dient zo weinig mogelijk weglengte te worden uitgevoerd. Dat betekent onder meer dat de kavels zoveel mogelijk met de korte zijde naar de weg moeten komen te liggen.
- h. Uitgangspunt is dat toekomstige bedrijven zelf zullen zorgdragen voor parkeren op eigen terrein. Niettemin is het gewenst om rekening te houden met parkeerruimte langs de weg.
- i. Gestreefd moet worden naar een plezierige en aanvaardbare overgang naar het buitengebied.
- j. Het plan dient zoveel mogelijk in te spelen op de bestaande (kavel)structuren en de aanwezige natuurlijke elementen. Ook minder zichtbare gegevenheden als bodem en waterhuishouding kunnen daarbij een rol spelen.
- k. Mede als bijdrage aan het werkklimaat dient aandacht besteed te worden aan de verschijningsvorm van het industrieterrein; daarbij spelen zowel de uiterlijke aspecten van de bebouwing als de groenaanplant een rol. Voorts is het gewenst rekening te houden met beperkte terreinreservering voor recreatie (pauzeveldje).
- l. In het plan dienen mogelijkheden te worden opengehouden voor de bouw van bedrijfs-/beheerderswoningen.

II. RESULTATEN VAN HET ONDERZOEK.

1. Inventarisatie bestaande situatie.

Om inzicht te krijgen in de opbouw van het onderhavige gebied heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij is een ruimer gebied bekeken dan het strikte plangebied. Met behulp van de verzamelde gegevens kan bij de planontwikkeling zoveel mogelijk op de terreinsituatie worden ingespeeld en kunnen mogelijkheden en belemmeringen worden onderkend. Achterin dit plan is een inventarisatiekaart opgenomen die een en ander weergeeft. In de nu volgende tekst worden de geomorfologie, de bodemgesteldheid, de waterhuishouding, de hoogteligging, het grondgebruik, alsmede de beplanting van het gebied, beschreven.

Geomorfologie

De ondergrond van het gebied is in de laatste ijstijd opgebouwd door de Rijn die toen het karakter had van een vlechtende rivier met sterk wisselende afvoeren 1). Dit zogenaamde laagterras bestaat uit een brede stroomvlakte met vele geulen. Tussen de geulen liggen eilanden van zand en grind. Ten gevolge van de soms grote stroomsnelheden, die kenmerkend zijn voor dit type rivier, werd er nauwelijks klei afgezet.

Toen de rivieren weer min of meer een vaste bedding hadden gekregen, hebben zich achtereenvolgens verschillende lopen van de Oude IJssel in dit terras ingesneden en ontstonden de zogenaamde oude geulen. Over het grove materiaal werd op veel plaatsen een kleilaag afgezet, de oude rivierklei. Aan het einde van de ijstijd kreeg de wind vat op grote hoeveelheden zand in de drooggevallede rivierbeddingen. Dit zand werd in oostelijke richting meegevoerd en kwam spoedig tot afzetting, op sommige plaatsen ook op het laagterras. Later is over de lager gelegen oude geulen nog een pakket jonge rivierklei afgezet.

Het eigenlijke plangebied bestaat geomorfologisch gezien grotendeels uit laagterras. Alleen ten zuiden van de Ettenseweg en ten oosten van de Riezenweg liggen twee - overigens relatief kleine - oude geulen. Deze hangen samen met de ten westen van het plangebied gelegen brede en langgerekte geul welke nu het stroomdal van de Riezegrave vormt. Dekzand heeft zich alleen juist ten oosten van de Riezenweg afgezet. Dit dekzandgebiedje is een voorloper van het grote dekzandareaal waarop Ulft ontstaan is.

Bodemgesteldheid

De bodemkundige opbouw van het gebied hangt samen met de hiervoor beschreven geomorfologie. Volgens kaartmateriaal 2) bestaat de bovengrond van de brede oude geul van de Riezegrave uit een laag klei van meer dan 50 cm dikte. Volgens de onderhavige gegevens is in de kleine geulen en op het laagterras geen klei afgezet. Hier bestaat de bovengrond uit een meer dan twee meter dikke laag rivierzand, dat in het algemeen fijn tot middelkorrelig is. Plaatselijk worden tamelijk grove zanden met grind aangetroffen, terwijl soms tussen het zand kleine kleilaagjes zitten.

Waterhuishouding

Precies in de oude geul ten oosten van de Riezenweg, dus geheel volgens het natuurlijke afwateringssysteem, loopt een sloot. Deze komt juist ten westen van het plangebied uit in de Riezegrave, welke op zijn beurt ten zuidoosten van Etten in de Oude IJssel uitmondt. Ten tijde van de inventarisatie, welke in de nazomer plaatsvond, lag het waterpeil in de sloot ter hoogte van de Buizerdweg op ongeveer 1 meter beneden het maaiveld, terwijl juist ten westen van de plaats waar deze sloot de Riezenweg kruist

het waternivo zich naar schatting op 2,5 m diepte bevond. Ook hier komt het verband met de geomorfologie naar voren, want het eerste punt bevindt zich midden in de geul, terwijl het tweede in de strook laagterras ten westen ervan gelegen is.

Hoogtelig-
ging

De oude geulen zijn in het terrein duidelijk te zien. Vooral ten oosten van de Riezenweg is het hoogteverschil tussen laagterras en geul aanzienlijk, naar schatting zo'n 1.50 meter. Aan weerszijden van de Oerseweg zijn de hoogteverschillen iets minder sprekend; hier liggen de geulen enkele tientallen centimeters lager dan het nivo van de terrassen. Opvallend is dat de zuidelijke geul breder is dan op ouder kaartmateriaal staat aangegeven en wel in de richting van de Oerseweg; mogelijk is dit een gevolg van afgravingen.

Grondgebruik

In het onderhavige gebied is goed te zien hoe de mens vanouds op de aanwezige terreinsituatie ingespeeld heeft. De wegen en de bebouwing erlangs liggen op de "repen" laagterras tussen de oude geulen. Gewezen is al op het feit, dat het dorp Ulft op een dekzandplateau is ontstaan. Op de topografische kaart van 1974 zijn uit het agrarisch grondgebruik de geulen precies af te lezen: in de lage, natte geulen zijn weilanden aangegeven, terwijl op het hogere laagterras de bouwlanden zijn gesitueerd. Nadien is door onder andere cultuurtechnische maatregelen het verband tussen grondgebruik en oorspronkelijke terreingesteldheid veel losser geworden en ook in het plangebied laat de geomorfologische opbouw zich niet duidelijk meer uit het agrarisch grondgebruik aflezen. Weilanden en bouwlanden, ten tijde van de inventarisatie vooral maisakkers, worden veelal door elkaar aangetroffen; alleen in de oude geul langs de Ettenseweg ligt een aangesloten weidegebied.

Bebouwings-
strook langs
de Oude IJs-
selweg

Tussen de bovengenoemde geul en de Oerseweg liggen zes boerderijen en twee woningen; bij de drie westelijke boerderijen zijn onlangs zeer grote schuren gebouwd. Rond de boerderijen liggen huisweitjes, boomgaarden, moes- en siertuinen; de fruitbomen worden hier en daar afgewisseld door andere boombeplanting, terwijl bij één van de oostelijke boerderijtjes enkele groenstroken met gemengde heesterbeplanting opvallen. Iets meer naar het oosten sluit deze, grotendeels agrarische, zone aan bij een parkgebiedje met veel opgaande beplanting, dat op zijn beurt aan de bebouwing van Ulft grenst.

Landschappelijk gezien kent de onderhavige bebouwingsstrook enkele sfeervolle gedeelten. Met name de oude boerderijtjes, en ook de kleine woning er tussen, komen met moestuinen, fruit- en andere bomen plezierig over. Als geheel kan het gebied echter, met name door de grootschalige schuren, in landschappelijk opzicht niet bijzonder waardevol worden genoemd.

Bebouwings-
strook langs
de Riezenweg

De bebouwingsstrook langs de Riezenweg, die zich ook ten dele langs de Buizerdweg voortzet, verschilt sterk van die langs de Oerseweg. De bebouwing bestaat hier allereerst voornamelijk uit woningen. Bovendien zijn deze aan beide zijden van de weg gesitueerd en liggen ze meer verspreid, veelal gescheiden door akkers en weilanden. Rondom de woningen bevinden zich siertuinen, een ganzewei, een huisweitje en een boomgaard. Landschappelijk gezien kan aan de bebouwingsstrook geen bijzondere kwaliteiten worden toegekend.

Bebouwings-
strook hoek
Buizerdweg
Oerseveld

Aan het oostelijke einde van de Buizerdweg, vlak bij het Oerseveld, zijn, vrij dicht op elkaar, een aantal woningen en een boerderij gegroepeerd. Deze bebouwingsstrook sluit direkt aan bij het nieuwbouwgebied van Ulft aan de oostzijde van het Oerseveld. Het is een zeer afwisselende hoek, waarin behalve de bebouwing een boomgaard, een kwekerij, een ganzewei en siertuinen worden aangetroffen. De beplanting op de erven bestaat uit bomen, heggen, bosstroken en tuinheesters. Vanwege zijn kleinschalig, landelijk karakter kan aan deze hoek een zekere landschappelijke waarde worden toegekend. De invloed van het aangrenzende nieuwe woongebied doet evenwel afbreuk aan de landelijkheid ervan.

Agrarische
bedrijvigheid

Het gehele toekomstige industriegebied Ulft-Noord ligt al binnen de invloedssfeer van de kom Ulft, waardoor er randverschijnselen zijn die de agrarische structuur aantasten. Zoals uit het voorgaande blijkt zijn de burgerwoningen al opgerukt tot ruim over de Schoolstraat; is langs de Ettenseweg, vooral ook aan de noordzijde een lintbebouwing van burgerwoningen en bedrijfjes ontstaan, welke bijna tot aan de Riezeweg reikt en worden langs de Riezeweg zelf voornamelijk burgerwoningen aangetroffen, waaronder enkele nieuwe. Het blijkt voorts dat het agrarische gebied ter plekke voor het overgrote deel op de landbouw waarderingskaart van het bestemmingsplan voor het buitengebied is gekenmerkt als van onvoldoende tot matige produktie-omvang, niettegenstaande het feit dat langs en nabij de Oerseweg enige flinke agrarische bedrijven te vinden zijn. De bedrijven langs de Oerseweg zijn gemengde bedrijven met melkvee, welke thans geen milieuproblemen veroorzaken.

Beplanting

De bestaande beplanting in het gebied is terloops al aan de orde geweest. De in het gebied aanwezige beplanting staat op de bijgevoegde inventarisatiekaart aangegeven; door middel van symbolen is een waarde-oordeel gegeven. Het opgaande groen kan als volgt nader worden ingedeeld;

- Fruitbomen. In het gebied liggen een aantal boomgaarden of restanten daarvan. Hier en daar staat een losse fruitboom. Het merendeel van de fruitbomen zijn appels en peren.
- Erfbeplanting. Behalve fruitbomen worden op erven onder andere esdoorns, italiaanse populieren, lijsterbessen, berken en lindes aangetroffen. Als erfafscheiding doen heggen van liguster of meidoorn dienst; af en toe zijn op erven hele houtsingels geplant met soorten als lijsterbes, krent, vlier, eik, meidoorn, esdoorn, berk, populier, kornoelje, vuurdoorn en cotoneaster.
- Wegbeplanting. Dit soort beplanting komt in het gebied niet veel voor. De enige wegbeplanting wordt gevormd door rijen hoge wilgen en jonge essen in de bermen van de Buizerdweg.
- Kwekerijbeplanting. Langs de Buizerdweg is een perceel in gebruik als kwekerij.
- Openbaar groen. Tussen de Ettenseweg en de Oerseweg is, tegen het dorp Ulft aan, een parkje aangelegd, waarin een trapveldje is opgenomen. Langs het gedeelte van het Oerseveld tussen de Oerse- en de Buizerdweg zijn enkele stroken ingeplant met onder andere berberis, cotoneaster, meidoorn, vuurdoorn en sneeuwbes.

Konklusies

Op grond van de hierboven beschreven inventarisatie worden een aantal gevolgtrekkingen gemaakt:

1. De landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn niet zodanig, dat het gebied niet voor bebouwing in aanmerking komt.
2. De aanwezigheid van een oude geul, waarin vanouds niet gebouwd wordt, vraagt de nodige aandacht. Opgemerkt wordt, dat vooral bij de Riezenweg uitstekend op het daar aanwezige, relatief grote, hoogteverschil kan worden ingespeeld.
3. Om een optimale afwatering van het plangebied te verkrijgen dient ter vervanging van de bestaande sloot naar een doeltreffende oplossing te worden gezocht.
4. Er kan uitstekend op de bestaande verkaveling worden ingespeeld. Ook bij een fasering kan hiervan gebruik worden gemaakt.
5. De kleinschalige bebouwingsstrook aan het oostelijk uiteinde van de Buizerdweg dient gehandhaafd te blijven.
6. De boerderijtjes langs de Oerseweg zijn in relatie met boomgaarden, moestuinen en dergelijke landschappelijk de moeite waard. De vraag is of deze boerderijtjes als interessante elementen binnen het industrieterrein, bijvoorbeeld in de representatieve sfeer, of als kantine, kunnen worden gehandhaafd.
7. De agrarische bedrijfsvoering levert momenteel geen milieu-hinder van enige omvang op door het karakter van de bedrijven. Sterke omschakeling naar veredeling in de toekomst zou problemen kunnen geven. Uitkoop, verplaatsing of omzetting in handel- en nijverheid zal dan de oplossing moeten bieden.

2. Onderzoek naar omvang en plaats van het bedrijfsterrein.

In het kader van de Nota "Werken in en nabij Gendringen" (1977) is ruime aandacht besteed aan de werkgelegenheidssituatie, alsmede de toekomstige verwachtingen in Gendringen. Voorts is onderzoek verricht naar een aantal situeringsmogelijkheden voor bedrijvigheid in en rond de plaatsen Ulft en Gendringen. Daarbij zijn de belangrijkste aspecten afgewogen, zoals: bereikbaarheid, verkeersaspecten, inpasbaarheid in de totale structuur van Ulft/Gendringen, gevolgen voor het woonmilieu, landschap en landbouw, kosten van verwerven en bouwrijp maken, alsmede fasering. De voornaamste resultaten van het verrichte onderzoek zijn neergelegd in het Structuurplan. Samengevat kunnen de volgende konklusies worden genoemd:

- a. Verwacht mag worden dat de komende tien jaar ongeveer 10 à 12 ha (bruto) nieuw industrieterrein nodig is in de gemeente Gendringen. Behoudens een klein werkterrein voor speciale bedrijven (zie paragraaf 1.1), waarvoor overigens grote belangstelling bestaat bij plaatselijke ondernemers, zijn er thans geen mogelijkheden tot nieuwe bedrijfsvestiging in de gemeente.
- b. Op lange termijn, tot omstreeks 2000, dient het nieuwe industrieterrein te kunnen uitgroeien tot minimaal 20 ha.
- c. Na een zorgvuldige afweging van een zestal ruimtelijke mogelijkheden in en nabij Ulft en Gendringen, kwam het onderhavige plangebied als het meest gunstige naar voren.

3. Hinderaspecten.

Bij de in ons land overheersende windrichting zal het toekomstige industrieterrein weinig milieuhinder veroorzaken, mits zekere eisen worden gesteld aan de toekomstige bedrijven. De aangrenzende woongebieden van Ulft dienen zo weinig mogelijk hinder van industriële activiteiten te ondervinden; hiertoe dienen de nodige maatregelen, zoals het instellen van een bufferzone, genomen

te worden. Bovendien dient de hoofdontsluiting van het toekomstige industriegebied niet via de aangrenzende woongebieden plaats te vinden, maar vanuit het noorden of westen.

Ten behoeve van de bedrijfsvestiging zal een gedifferentieerde benadering nodig zijn in verband met de afnemende toelaatbaarheid naarmate bedrijfsvestiging een woongebied nadert.

Het voorliggende plangebied is in principe uitbreidbaar in zuidoostelijke of westelijke richting. Wanneer deze mogelijke uitbreiding in de richting van de dorpsbebouwing zal plaatsvinden, zullen geleidelijk aan wat stringenter regels ten aanzien van geluid en aard der produktie moeten worden toegepast.

4. Verkeers- aspecten.

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Oude IJsselweg via de Bui-zerdweg en de Riezenweg. Deze route is de eerstaangewezen route voor het externe verkeer. Daarnaast is het plangebied vanuit Ulft bereikbaar via de Ettenseweg en de Oerseweg. De laatste vervult duidelijk een secundaire funktie.

De bereikbaarheid vanaf de Oude IJsselweg is zodanig dat het externe verkeer (vrachtverkeer) niet via de bebouwde kom van Ulft behoeft te rijden. Vooral na realisering van het slingertracé is de situering uitermate gunstig ten opzichte van het interlokale wegennet, en zodanig dat de woonbebouwing in Ulft minimale hinder van het vrachtverkeer ondervindt.

De verkeersproduktie van het gebied is in zeer sterke mate afhankelijk van de aard van de bedrijven, die zich zullen gaan vestigen. Er zijn sterke variaties mogelijk in personeelsbezetting per oppervlakte-eenheid, omvang van goederenstromen (bijvoorbeeld produktiebedrijf of kantorensektor) en de daaruit voortvloeiende aan- en afvoer per vrachtauto. Globaal kan worden gerekend met een verkeersproduktie van 70 à 100 autoritten per ha per dag, hetgeen bij deze omvang 850 à 1.200 autoritten betekent. Daarvan zal wellicht een aanzienlijk deel vrachtverkeer zijn (maximaal 40%, afhankelijk van de periode van de dag).

Rekening houdend met twee hoofdtoegangen tot het plangebied, die duidelijk voor autoverkeer geschikt zijn, betekent dit een gemiddelde belasting van 400 à 600 voertuigen per dag per toegang. Dit betekent dat de hoeveelheid verkeer geen bijzondere eisen stelt ten aanzien van het ontwerp van wegen.

Wel zal men bij het ontwerp duidelijk rekening moeten houden met het vrachtverkeer. Dit betekent dat ruimere dwarsprofielen en ruimere boogstralen bij aansluitingen moeten worden toegepast. Voor de centrale ontsluitingsweg is een dwarsprofiel van 7 meter breedte, inclusief molgoot, gewenst. Daarnaast is het gewenst, om langs deze weg een strook te reserveren, waarop ook vrachtwagens geparkeerd kunnen worden. Daar kan op beperkte schaal geladen en gelost worden, zonder dat dit hinder oplevert voor het rijdend verkeer. Overigens dient het parkeren en laden en lossen in principe op de bedrijfsterreinen te geschieden. De strook langs de centrale ontsluitingsweg is niet bedoeld als parkeerruimte voor werknemers. Bezoekers kunnen er eventueel wel gebruik van maken.

Het vrachtverkeer kan bochten met boogstralen van 15 meter doorlopen, zij het met geringe snelheid. Het is gewenst om ten behoeve van het vrachtverkeer minimum boogstralen van 20 meter toe te passen. Dit kan tevens een groter comfort en veiligheid voor

overige weggebruikers met zich meebrengen, doordat vrachtauto's in dergelijke gevallen niet of nauwelijks op de rijstroken voor tegemoetkomend verkeer behoeven te komen.

5. Groenvoor-
zieningen.

Om het onderhavige industrieterrein landschappelijk aanvaardbaar te maken en eventuele milieuhinder te beperken, dient aan de open zijden een minimaal tien meter brede bosstrook te worden aangebracht, waardoor het industriegebouwen wordt afgeschermd en ingepakt en een harmonische, in het landschap passende overgang wordt verkregen. Een beplantingsstrook van tenminste tien meter breedte heeft het hele jaar door een afschermdende werking. Naar binnen toe kan volstaan worden met vier tot zes meter brede beplantingsstroken.

6. Economische
uitvoer-
baarheid.

Blijkens een ten behoeve van dit plan vervaardigde exploitatieberekening voldoet dit plan redelijk aan de eisen die wat betreft grondgebruik en haalbaarheid gesteld mogen worden aan een dergelijk industrieterrein.

7. Bronvermelding.

- 1) Rijksgeologische Dienst: Geomorfologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000, kaartblad nr. 41 (west) Aalten
- 2) Rijksgeologische Dienst: Geologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000, nr. 41 Aalten, kwartblad III.

III. PLANBESCHRIJVING.

1. Algemeen.

Zoals in hoofdstuk II.2 naar voren is gebracht is in de Nota "Werken in en nabij Gendringen" en in het Struktuurplan uitgebreid aandacht besteed aan de plaatskeuze. Op basis van deze keuze wordt hieronder in paragraaf 2 ingegaan op de nadere situering en structurering en wordt ten aanzien van plankaart (paragraaf 3) en voorschriften (paragraaf 4) een toelichting gegeven.

2. Strukturele opzet en fasering.

Binnen het gebied dat globaal omsloten wordt door de Oude IJsselweg, het toekomstige slingertracé, de Ettenseweg en de (te verlengen) Buizerdweg is nader gezocht naar een goede situering van het industrieterrein. Daarbij hebben de mogelijke omvang, de relatie met de woonbebouwing, de ontsluitingsmogelijkheden en de grondverwerving mede een rol gespeeld. Een en ander heeft geleid tot een structurele opzet die op het kaartje op de volgende pagina is weergegeven. Ook zijn daarop de uitbreidingsmogelijkheden in beeld gebracht. Dit kaartje is een uittreksel van de struktuurschets Ulft/Gendringen uit het ontwerp-struktuurplan. De verkeersontsluiting is zodanig dat deze geheel gescheiden van de woongebieden kan plaatsvinden. Daartoe is een hoofdontsluitingsweg geprojecteerd die aansluit op de Ettenseweg en, via de Buizerdweg, op de Oude IJsselweg. In principe verloopt deze weg enerzijds volgens de bestaande Riezenweg, anderzijds volgt hij de kavelstruktuur en deelt daarbij het industrieterrein in in bruikbare percelen. Vanaf deze hoofdontsluitingsweg vinden twee ondergeschikte ontsluitingen plaats. Deze ontsluitingen kunnen tevens in de toekomst bij verdere uitbreiding van het bedrijfsterrrein dienen voor de dan nodige hoofdontsluiting. Via de Oude IJsselweg zal het verkeer aansluiting krijgen op het toekomstige slingertracé. Mede omdat het juiste verloop daarvan nog niet zeker is, zal de meest noordelijke punt, nabij de Ettenseweg, niet als industrieterrein worden gebruikt maar voorlopig ten behoeve van een pauzeveldje. Hierdoor worden voor de toekomst de mogelijkheden voor een goede inpassing en aansluiting op het wegverloop open gehouden. Er wordt vooralsnog vanuit gegaan dat de Ettenseweg hier geen direkte aansluiting krijgt met het slingertracé.

Binnen de ontworpen hoofdstruktuur kan een zodanige fasering worden aangebracht dat als eerste fase een gedeelte ter grootte van ongeveer 12 hektare bruto terrein beschikbaar komt voor industrievestiging. Het voorliggende bestemmingsplan omvat dit terrein. Voor de verdere uitbreiding van dit bedrijventerrein op langere termijn zijn twee mogelijkheden denkbaar, namelijk in noordwestelijke richting (tussen Oude IJsselweg en Riezenweg) en in zuidoostelijke richting (ter weerszijden van de Oerseweg). Beide mogelijkheden worden thans in het ontwerp-struktuurplan nog open gelaten.

Een nadere keuze zal te zijner tijd worden gemaakt onder meer op basis van gegevens over de grondverwerving, de aanwezige bebouwing, het milieu en dergelijke. Ook is het dan denkbaar dat beide gebieden (deels) ontwikkeld worden tot bedrijfsterrrein waarbij verschillende eisen worden gesteld aan de aard van de bedrijvigheid in relatie tot milieuhinder.

Thans kunnen milieuvriendelijke bedrijven nog een plaats vinden op het "bedrijfsterrrein De Pol" in Praestingsveld. Indien dit



terrein te zijner tijd volledig zal zijn uitgegeven verdient het aanbeveling om ruimte te reserveren voor niet-hinderlijke bedrijven in het meest nabij Ulft gelegen gedeelte. Op deze wijze kunnen de gronden die op ruime afstand van Ulft liggen, plaats bieden aan een zo ruim mogelijke categorie bedrijven.

In het totale gebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen die nog onlangs hebben geïnvesteerd in nieuwe bedrijfsgebouwen. Op één na kunnen deze bedrijven voorlopig worden voortgezet. Het ene bedrijf zal ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan moeten worden verworven.

In volgende fasen kunnen voor zover nodig de overige agrarische bedrijven geleidelijk worden aangekocht. Te zijner tijd kan worden bekeken of sommige bedrijfsgebouwen een nieuwe functie kunnen krijgen.

Door situering van het industrieterrein ten noorden van Ulft kan een overstap van de industrie naar grootschaliger, specifiek agrarische gebieden, voor lange tijd voorkomen worden.

3. Beschrijving
van de plan-
kaart.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat uitsluitend dat gedeelte van het gebied dat de komende tien jaar voor bedrijfsvestiging nodig is.

De ontsluiting is reeds uitgebreid aan de orde geweest. Langs de centrale ontsluitingsweg ligt in het totaal ongeveer 9 ha netto bedrijfsterrein. De grootte van de kavels kan worden aangepast aan de behoefte van betrokken bedrijven. Op de kaart is als suggestie een indeling gegeven in, bij voorkeur, diepe kavels. Op die wijze wordt optimaal gebruik gemaakt van de wegen. Indien nodig kan op een enkele plaats, na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, een insteekweg worden aangelegd, waardoor het aantal kleinere kavels kan worden vergroot.

Enerzijds ter inpassing in het landschap en anderzijds teneinde een ruimtelijke structurering van het terrein te verkrijgen zijn beplantingsstroken en is openbaar groen opgenomen. Langs de randen grenzend aan het blijvende open landschap zijn dit stroken van 15 meter breed; de overige stroken aan de buitenzijde zijn 10 meter breed. Op het terrein zelf hebben zij een breedte van 6 meter. Op deze wijze wordt tevens een bijdrage geleverd aan een plezierig werkklimaat.

Ten behoeve van de ontwatering van het gebied zal de door het plan lopende sloot, zodanig worden verlegd dat enerzijds een goede ontwatering verzekerd blijft en anderzijds een optimale indeling van het gebied in bedrijfspercelen mogelijk wordt. Voorts zal het gebied een gescheiden rioleringsstelsel krijgen.

Ten behoeve van de voetganger is langs de wegen aan één zijde een voetpad gedacht. Het (brom-)fietsverkeer zal gebruikmaken van de rijbaan. Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat dit op eigen terrein moet geschieden. Langs de wegen is daarnaast een beperkte parkeerstrook opgenomen.

De langs de noordgrens van het plan lopende Riezenweg blijft gehandhaafd en zal in principe slechts gebruikt worden ten dienste van de aanwonenden. De daar gelegen woning is met een woonbestemming in het plan opgenomen.

4. Juridische aspecten.

Zoals hiervoor uiteengezet maakt de terreinlokatie een grote verscheidenheid aan bedrijven mogelijk. Zoals ook in het Bestemmingsplan Praestingsveld I is gebeurd, wordt ook in dit plan een Staat van Inrichtingen opgenomen gekoppeld aan Artikel 12 van de voorschriften (bestemming Industrierrein). De hier opgenomen zogenaamde negatieve bedrijvenlijst is, gezien de ligging van het terrein, evenwel gedifferentieerd naar gelang de aanwezigheid van bestaande woningen. Voor een deel van het terrein geldt daarom dezelfde lijst als in het Bestemmingsplan Praestingsveld I is opgenomen, voor een ander deel geldt een veel kortere lijst waardoor meer bedrijven kunnen worden toegelaten. Als uitgangspunt voor de lijst heeft het Hinderbesluit gediend. In de lijst zijn uitsluitend die bedrijfsvoeringen opgenomen waarvan de toelaatbaarheid niet wenselijk is of althans eerst na een vrijstelling, gehoord de Regionale inspekteur voor de hygiëne van het milieu. Nu de betreffende hoofdstukken IV en V van de Wet Geluidhinder sedert 1 september 1982 in werking zijn getreden is aandacht besteed aan de toelaatbaarheid van zogenaamde A-inrichtingen. Gezien de ligging van het terrein en de aard van de betreffende A-inrichtingen is de vestiging daarvan in de voorschriften van dit plan uitgesloten.

Voorts is van belang dat in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om één of meer insteekwegen aan te leggen teheinde het terrein zonodig in kleinere kavels te kunnen indelen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is ondermeer een criterium ten aanzien van de verkeertechnische mogelijkheden verbonden.

Tenslotte kan hier vermeld worden dat in de voorschriften bepaald is dat per 50 m² bedrijfsvloeroppervlak ruimte voor één parkeerplaats op eigen erf bedoeld is. Via een vrijstelling kan hiervan, wanneer de aard van het bedrijf dit toelaat, worden afgeweken. Overigens zijn de ook in andere plannen van de gemeente gebruikelijke Algemene Bepalingen en bestemmingen opgenomen.

IV. OVERLEG.

Tijdens de totstandkoming van dit bestemmingsplan is overleg gepleegd met de bevolking en een groot aantal instanties. Hieronder zijn de resultaten van dit overleg kort weergegeven.

Hoorzitting
voor de bevolking.

Op 20 mei 1981 heeft een hoorzitting voor de bevolking plaatsgevonden. Tevens is aan de bevolking gedurende veertien dagen gelegenheid gegeven kennis te nemen van het voor-ontwerp bestemmingsplan en hierover haar mening mondeling of schriftelijk kenbaar te maken.

Door de aanwezigen op de hoorzitting zijn bezwaren kenbaar gemaakt tegen de situering van het industrieterrein op een afstand van bijna 500 meter van het bestaande woongebied. De voorkeur werd uitgesproken voor een ligging meer noordwaarts, met name tussen de Ettenseweg en de Oude IJssel. Daarnaast werd met nadruk aandacht gevraagd eventuele hinder van bedrijven te vermijden en is gevraagd de verkeersproblematiek rond de afwikkeling van het verkeer van en naar het bedrijfsterrein in relatie tot de woongebieden van Ulft nader te bezien.

Naar aanleiding van deze opmerkingen, alsmede andere bemerkingen die verderop aan de orde komen, is de situering van het bedrijfsterrein heroverwogen. Na uitvoerig beraad en afweging is de voorgestelde plaats gehandhaafd. Daarnaast is nu wel een zodanige regeling opgenomen voor bedrijfsvestiging dat eventuele hinder verder wordt beperkt, dan in het oorspronkelijke plan het geval was. De verkeersafwikkeling richt zich rechtstreeks via het nog aan te passen gedeelte van de Buizerdweg ten weste van de Riezenweg, op de Oude IJsselweg. De laatste weg zal in de toekomst direkt aansluiten op het slingertracé. De huidige woongebieden van Ulft kunnen hier geen hinder van ondervinden. Ten behoeve van een nieuw woongebied ten zuiden van de Buizerdweg zal te zijner tijd onderzocht worden of maatregelen nodig zijn. De Oerseweg zal zodanig op het bedrijfsterrein aansluiten dat geen industrieel sluipverkeer mogelijk wordt.

Overleg met
de P.P.C.

In de 171e vergadering van de Grote Subcommissie Gemeentelijke Plannen d.d. 4 juni 1981 is het ontwerp-bestemmingsplan door de Provinciale Planologische Commissie behandeld. Hieronder zijn de gemaakte opmerkingen overgenomen en waar nodig van een beknopte reactie voorzien.

A. ALGEMEEN.

1. Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan betreft een deel van het toekomstige industriegebied Ulft-Noord en dient te voorzien in de te verwachten behoefte aan zogenaamde "collectieve bedrijfsterreinen" gedurende de komende jaren. Het ontwerpplan vormt een uitwerking van het gemeentelijke beleid, zoals neergelegd in het Structuurplan Gemeente Gendringen 1980, dat in juni vorig jaar in de Subcommissie is behandeld, en komt zowel wat betreft omvang als globale plaatskeuze overeen met het Streekplan Oost-Gelderland.

Bij de behandeling van dit plan zijn van de zijde van de landbouwkundige diensten c.q. instanties in de Subcommissie vrij ernstige bezwaren tegen de uitbreiding van het industrieterrein in deze richting naar voren gebracht. De gedachte uit-

breiding vindt namelijk plaats in een deel van het gebied van de ruilverkaveling Gendringen waar een verbeterde toedeling van de gronden heeft plaatsgevonden ten behoeve van de binnen deze lokatie gelegen agrarische bedrijven. Verzuimd was deze bezwaren reeds in juni 1980 bij de behandeling van het Struktuurplan, waarin de ontwikkeling van het nieuwe industrieterrein in deze richting reeds was aangegeven, kenbaar te maken. De landbouwkundige bezwaren gelden te meer daar in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied een viertal goede agrarische bedrijven zijn gelegen, die in de jaren 1978-1980, mede op grond van de verbeterde kaveltoedeling, nieuwe ligboxenstallen hebben gebouwd. Ook de beschrijving van de agrarische bedrijvigheid in de toelichting op het plan komt niet overeen met de huidige situatie. Volgens de toelichting zal slechts één bedrijf worden aangekocht, c.q. worden verplaatst. De overige bedrijven zullen geleidelijk worden aangekocht (blz. 14). Dit laatste wordt niet juist gevonden. Gezien deze landbouwkundige bezwaren acht de subcommissie het gewenst dat bij de verdere ontwikkeling van dit bestemmingsplan de betrokken agrarische bedrijven in hun geheel zullen worden verworven, òf dat hun optimale verplaatsingsmogelijkheden zullen worden geboden. Dit zal zijn gevolgen hebben voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van het plan zal in de exploitatieberekening hiermee rekening gehouden dienen te worden en daaruit zal moeten blijken of dit bestemmingsplan wel economisch uitvoerbaar is. Met betrekking tot het agrarisch grondgebruik en de financiële consequenties wordt overleg aanbevolen met de Dienst Landinrichting en Landbouw en de Dienst Gemeentefinanciën van de provincie Gelderland.

Bij de hiervoor onder a. reeds genoemde heroverweging van de situering van het bedrijfsterrein zijn ook de financiële aspecten meegewogen. Dit heeft geresulteerd in de aankoop van één agrarisch bedrijf en, in samenhang daarmee, een geringe aanpassing van de plangrens in verband met de eigendomssituatie. In het ontwerp-Struktuurplan van de Gemeente Gendringen is ten aanzien van de verdere uitbreiding van dit industrieterrein nu het volgende gesteld: "Voor de verdere uitbreiding van dit bedrijventerrein op langere termijn zijn twee mogelijkheden denkbaar, namelijk in noordwestelijke richting (tussen Oude IJsselweg en Riezenweg) en in zuidoostelijke richting (ter weerszijden van de Oerseweg). Beide mogelijkheden worden thans nog open gelaten.

Een nadere keuze zal te zijner tijd worden gemaakt onder meer op basis van gegevens over de grondverwerving, de aanwezige bebouwing, het milieu en dergelijke. Ook is het denkbaar dat beide gebieden (deels) ontwikkeld worden tot bedrijfsterrein waarbij verschillende eisen worden gesteld aan de aard van de bedrijvigheid in relatie tot milieuhinder."

Aangezien een dergelijke keuze, naar het zich laat aanzien, pas na 1990 zal behoeven te worden gemaakt en bovendien nu geen zekerheid kan bestaan of daadwerkelijk een verdere uitbreiding zal plaatsvinden, is het

niet juist nu reeds verwerving of verplaatsing van andere agrarische bedrijven te overwegen. Te zijner tijd kan dit zoonodig wel aan de orde komen.

Overigens betekent het situeren van het bedrijfsterrein met uitbreiding voor de verdere toekomst op een andere plaats vanuit het optiek van de landbouw meer probleemverschuiving dan probleemoplossing aangezien immers overal agrarische gronden in aanmerking komen. In dit kader is het dan ook juist te kiezen voor een zoveel mogelijk ruimtelijk aansluitend geheel ten opzichte van de kom Ulft.

Met de Dienst Landinrichting en Landbouw heeft in het kader van Artikel 8 van het Belsuit op de Ruimtelijke Ordening nader overleg plaatsgevonden.

2. Als uitgangspunt van het voorliggende plan geldt dat overeenkomstig het Streekplan Oost-Gelderland het toekomstige bedrijfsterrrein, wat betreft de omvang, dient te zijn afgestemd op de te verwachten vraag naar industrieterrein, die voortvloeit uit zowel lokale initiatieven als aanvragen van elders. Er wordt op gewezen dat deze "aanvragen van elders" gelet op het aangegeven beleid in het streekplan voor de overige grote kerren, waartoe Ulft-Gendringen behoort, aan de volgende tekst van het streekplan moet worden getoetst:

"De omvang van bedrijfsterreinen is erop afgestemd te voorzien in de behoefte als gevolg van lokale initiatieven en verplaatsing van bestaande bedrijven. Ter vervanging van arbeidsplaatsen die in de landbouw en industrie verloren zijn gegaan is ook vestiging van kleine en middelgrote bedrijven van elders mogelijk".

Deze opmerking wordt voor kennisneming aangenomen. Het gemeentelijk beleid vertoont hiermee een grote overeenstemming.

3. Het vooroverleg ingevolgen artikel 8 B.R.O. met de verplichte overlegpartners heeft in de voorbereidingsfase van dit bestemmingsplan niet of nauwelijk plaatsgevonden. Eerst bij de inzending voor de beoordeling door de subcommissie is dit ontwerp-plan tevens om kommentaar aan de daarvoor aangewezen instanties van Rijk en provincie toegezonden. Er wordt op gewezen dat op deze manier het wettelijk vereiste vooroverleg vrijwel geen zin meer heeft. Er wordt bij uw gemeente op aange drongen dit vooroverleg alsnog te laten plaatsvinden. Voor een goed inzicht in de achtergronden van de totstandkoming van dit plan en in de afwegingen welke hierbij hebben plaatsgevonden is het verder noodzakelijk dat de resultaten van het gehele vooroverleg in de toelichting worden opgenomen.

Het overleg ingevolge Artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft alsnog plaatsgevonden. Verderop wordt, op bladzijde 21, daar nader op ingegaan.

B. PLAN.

- a. De gekozen terreinlokatie maakt een grote verscheidenheid aan bedrijven mogelijk. Met betrekking tot de toelaatbaarheid van bedrijven in het nieuwe industriegebied is in dit plan een staat van inrichtingen opgenomen welke gekoppeld is aan artikel 12 van de voorschriften (bestemming "industrieterrein"). Gezien de ligging van het plangebied is gekozen voor een zogenaamde negatieve bedrijvenlijst op basis van het Hinderbesluit, waarbij verschillende categorieën bedrijven van vestiging worden uitgesloten. Opvallend is dat deze bedrijvenlijst kort is. Hierdoor zijn slechts een zeer beperkt aantal bedrijven van vestiging uitgesloten. Een groot aantal hinderlijke en/of gevaarlijke bedrijven worden nu zonder meer toegelaten, welke veelal om een aanzienlijk ruimere afstand tot de bebouwde kom vragen dan de afstand die op grond van het voorliggende plan minimaal dient te worden aangehouden (bijv. is nu toegelaten een scala van chemische fabrieken, onbeperkte opslag van bestrijdingsmiddelen, benzine en gassen zoals L.P.G. enz.). Als een ander bezwaar geldt dat nu via de opgenomen bedrijvenlijst allerlei bedrijven worden uitgesloten die op grote delen van het nieuwe industrieterrein wel zouden kunnen worden toegelaten.
- Voor het opstellen van een bruikbare en een beter op het onderhavige plangebied afgestemde bedrijvenlijst ware (in het kader van het nog te voeren vooroverleg ingevolge Artikel 8 B.R.O.) met de Inspectie van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu nader overleg te voeren.

Na diepgaand en uitgebreid beraad is besloten de zogenaamde negatieve bedrijvenlijst, zij het in een meer gedifferentieerde vorm, te handhaven. Zie hiervoor ook onder het nu volgende punt b.

- b. In een nieuwe opzet van de bestemmingsregeling dient ook rekening te worden gehouden met de bestaande woningen langs de Ettenseweg. Binnen 100 meter vanaf de grens van het bedrijfsterrein liggen hier een twaalfstal woonhuizen. Dit maakt wellicht een nadere differentiatie in de bestemming "industrieterrein" gewenst, waarbij het noordelijk deel van het industrieterrein bestemd wordt voor de wat "lichtere" bedrijven, die zich beter zullen verdragen met het woonmilieu ter plaatse. Eenzelfde opmerking geldt ook ten aanzien van de te handhaven woonhuizen aan de Riezenweg. Ook hiertegenover dienen bij voorkeur wat lichtere bedrijven te worden gesitueerd. Daarnaast dient de woning aan de oostzijde van de Riezenweg, die in feite op het industrieterrein komt te liggen, te worden aangekocht c.q. binnen de bestemming "industrieterrein" te worden opgenomen.

Het nu voorliggende plan omvat een zodanige differentiatie in de bestemming industrieterrein dat door de koppeling met de bedrijvenlijst in de nabijheid van bestaande woningen zwaardere eisen worden gesteld dan voor verder weg gelegen gedeelten van het bedrijfsterrein. Op deze wijze wordt ook rekening gehouden met wensen die door de bevolking tijdens de hoorzitting

zijn geuit. De woning aan de oostzijde van de Riezenweg is niet binnen de bestemming industrieterrein opgenomen; de genoemde differentiatie houdt wel met de aanwezigheid van deze woning rekening.

- c. De aangegeven ontsluiting op de Ettenseweg ligt recht tegenover een woonhuis dat vrij dicht op de weg is gelegen, waardoor hinder zal worden ondervonden van het in- en uitdraaiende vrachtverkeer.

Het aansluitpunt is in samenhang met een aanwezige aardgasleiding enigszins verschoven in oostelijke richting, waardoor op dit punt is tegemoet gekomen.

C. VOORSCHRIFTEN.

1. Artikel 10, lid 2 en artikel 11, lid 1.
De gevallen waarin van deze bepalingen gebruik kan worden gemaakt zijn gelijk. De criteria (bij de vrijstellingsbepaling vager dan bij de wijzigingsregeling) waaraan getoetst moet worden, verschillen wel enigszins (uiteraard) doch naar het voorkomt niet in die mate dat duidelijk is in welk geval welke regeling gebruikt dient te worden.
2. Artikel 11, lid 1, 2 en 4.
De regelen volgens welke het plan kan worden gewijzigd, zijn onvoldoende objectief begrensd en bieden daardoor te weinig rechtszekerheid.

Deze artikelen (nu artikel 9 en 10) zijn aangepast.

3. Artikel 12, lid 14 (nu artikel 11) maakt het mogelijk dat Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen ten aanzien van de in artikel 12, lid 1 bedoelde gronden om de bouw van en/of gebruik als atelier-, opslag- en stallingsruimten en ruimten voor ambachtelijke of detailhandelsdoeleinden mogelijk te maken. Geadviseerd wordt om met name de wijzigingsmogelijkheid ten behoeve van detailhandelsdoeleinden niet op te nemen. In hun algemeenheid zijn dit geen activiteiten die in dit plan passen en ze kunnen derhalve ongewenste ontwikkelingen tot gevolg hebben.
4. Tegen de wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft ambachtelijke doeleinden bestaan geen bezwaren. Wel wordt geadviseerd om in de voorschriften op te nemen dat detailhandel is toegestaan uitsluitend in ter plaatse vervaardigde, bewerkte en verwerkte goederen. Bovendien lijkt het zinvol om op te nemen dat detailhandel een ondergeschikt deel moet uitmaken van het bedrijf zoals het ter plaatse wordt uitgeoefend. Deze laatste opmerkingen over detailhandel gebonden aan ambachtelijke bedrijven, gelden ook voor artikel 13, lid 3.

Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid onder meer voor aan de woondoeleinden ondergeschikte detailhandelsdoeleinden. Deze bepaling is en wordt bovendien opgenomen om in principe in alle bestemmingsplannen dienaangaand gelijke mogelijkheden in aanleg op te nemen. De bepaling is gehandhaafd.

5. Artikel 13, lid 1.

De redactie is onduidelijk. Zijn alle overige categorieën in Artikel 1 Hinderbesluit toegestaan? Dient niet bepaald te worden: "Hinderbesluit, zoals dat ten tijde van de 1e tervisielegging?"

6. Artikel 13, lid 4 kan geheel komen te vervallen aangezien de detailhandelsactiviteiten, anders dan omschreven in lid 3, van industrieterreinen geweerd dienen te worden.

De opmerkingen 5 en 6 zijn gezien in het kader van artikel 13 van deze voorschriften (nu artikel 12) en hebben, mede gelet op het overleg ex Artikel 8 B.R.O., geleid tot aanpassing van de betreffende artikel leden.

Overleg Artikel 8 B.R.O.

In het kader van Artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is overleg gepleegd met de onderstaande instanties:

- Eerstaanwendend-Ingenieur der Genie
- Directeur Generaal voor de Energievoorziening
- Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten
- Waterschap van de Oude IJssel
- Zuiveringschap Oost-Gelderland
- Inspecteur voor de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Inspecteur van de Volkshuisvesting
- Hoofdingenieur-Directeur van Landinrichting, Grond en Bosbeheer
- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
- Provinciale Dienst Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
- Provinciale Dienst Milieuhygiëne
- Provinciale Dienst Landinrichting en Landbouw
- Provinciale Dienst Wegen, Verkeer en Grondzaken
- Hoofdinspecteur-Directeur van de Arbeidsvoorziening
- Stichting Economisch Technologisch Instituut
- Directeur van de Stichting Gelderland, provinciaal orgaan voor overleg en advies op maatschappelijk terrein
- Rijkshoofdinspecteur van het Verkeer in het district Gelderland
- Gasmaatschappij Oost-Gelderland
- Waterleiding Maatschappij Oost-Gelderland
- Provinciale Gelderse Electriciteits Maatschappij.

De resultaten van dit overleg zijn hieronder weergegeven. De gemaakte opmerkingen zijn beknopt weergegeven en van een reactie voorzien.

- Eerstaanwendend-Ingenieur der Genie:
Geen militaire belangen bij het plan betrokken.
- Directeur Generaal voor de Energievoorziening:
Vindt geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten:
Het wordt juist bevonden dat het bedrijfsterrein voor een zo ruim mogelijke categorie bedrijven wordt gereserveerd. Adviseert om in Artikel 12 lid 14 (woondoeleinden E) met name de opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van detailhandels-

doeleinden niet op te nemen aangezien deze niet in dit plan passen en ongewenste ontwikkelingen tot gevolg kunnen hebben. Adviseert voorts uitsluitend detailhandel toe te staan in ter plaatse vervaardigde, bewerkte en verwerkte goederen en tevens detailhandel een ondergeschikt deel te laten uitmaken van het bedrijf.

Stelt tenslotte dat Artikel 13 lid 4 geheel kan komen te vervallen aangezien detailhandelsactiviteiten, anders dan omschreven in lid 3, van industrieterrein geweerd dienen te worden.

Artikel 12 lid 14 (nu Artikel 11) is gehandhaafd uit een oogpunt van gelijkwaardigheid met andere reeds geldende bestemmingsplannen, terwijl Artikel 13 (nu artikel 12) is aangepast. Verwezen kan worden naar het gestelde onder C.3.

- Waterschap van de Oude IJssel:
Geen bezwaren tegen het ontwerpplan.
- Zuiveringschap Oost-Gelderland:
Van deze instelling is geen reactie in het kader van dit overleg conform artikel 8 ontvangen.
- Inspecteur van de Volksgezondheid:
 1. Heeft bezwaren tegen de opgenomen zogenaamde negatieve bedrijvenlijst; geeft de voorkeur aan een zogenaamde positieve bedrijvenlijst.
 2. Verzocht rekening te houden met de aanwezige woningen in de nabijheid van het bedrijfsterrein door een differentiatie in de bestemmingsregeling op te nemen.
 3. Verzocht het aansluitpunt op de Ettenseweg te verschuiven in oostelijke richting.
Vraagt zich af of een ontsluiting in drie richtingen (Ettenseweg, Buizerdweg en Oerseweg) problemen kan opleveren voor met name sluiproutes van het vrachtverkeer door de bebouwde kom van Ulft.

Zoals reeds onder B.b is gesteld, is de zogenaamde negatieve bedrijvenlijst, zij het in meer gedifferentieerde vorm, gehandhaafd. Ten aanzien van eventueel sluipverkeer door de bebouwde kom van Ulft met name via de Oerseweg wordt opgemerkt dat de hoofdverkeersstructuur van het bedrijfsterrein ter plaatse van de Oerseweg verduidelijkt is door een breedteverschil, een keerlusje en een asverschuiving aan te brengen. Zonodig kan eventueel de Oerseweg ook nog met een verkeersmaatregel voor vrachtverkeer worden gesloten. Overigens ligt een sluiproute door Ulft in het geheel niet in de rede, door de heldere en logisch gerichte hoofdwegenstructuur en doordat de voornaamste vrachtverkeersoriëntatie noordwaarts gericht zal zijn. Uit de plankaart en met name uit het Structuurplan van de gemeente komt dit duidelijk naar voren.

- Direktie van de Volkshuisvesting in de provincie Gelderland:
Vindt geen aanleiding tot het geven van op- of aanmerkingen.

- Hoofdingenieur-Direkteur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer in de provincie Gelderland;
- Inspekteur Ruimtelijke Ordening;
- Dienst Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van de provincie Gelderland:
Van bovengenoemde diensten is geen reactie in het kader van dit overleg conform Artikel 8 ontvangen.
- Dienst Milieuhygiëne van de provincie Gelderland:
Verwijst naar de opmerkingen zoals deze door de Inspectie van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu in de P.P.C. naar voren zijn gebracht.

Voor een reactie kan derhalve ook naar de betreffende opmerkingen worden verwezen (zie hierboven en onder B.b.).

- Dienst Landinrichting en Landbouw van de provincie Gelderland:
Vanuit landbouwkundig oogpunt wordt door deze Dienst de voorkeur gegeven aan een alternatieve lokatie waar het landbouwbelang minder ernstig wordt geschaad. Waar niet voldoende afstand in acht kan worden genomen dienen de betreffende agrarische bedrijven te worden aangekocht c.q. verplaatst. Stelt een schilsgewijze uitbreiding vanuit de kern (het dorp Ulft) voor. Aan een dergelijke opzet van het plan wordt ook op grond van landschappelijke overwegingen de voorkeur gegeven.

Deze opmerkingen komen naar strekking overeen met hetgeen door de P.P.C. onder punt A.1. is opgemerkt. Naar de reactie bij dat punt kan dan ook worden verwezen.

- Dienst Wegen, Verkeer en Grondzaken van de provincie Gelderland:
Deze dienst heeft geen aanleiding gevonden tot het maken van opmerkingen.
- Hoofdinspecteur-Direkteur van de Arbeidsvoorziening:
Van deze dienst is geen reactie ontvangen in het kader van het overleg conform Artikel 8.
- Stichting Economisch Technologisch Instituut voor Gelderland:
 1. De leden van het Vooroverleg R.O.-plannen bedrijfsleven, waarmee dit plan besproken is, zijn voorstanders van het achterwege laten van een bedrijvenlijst, hetzij het opnemen van een zo beperkt mogelijke negatieve lijst.
 2. De formulering van Artikel 13, lid 4 laat mogelijkheden open op dit industrieterrein ongewenste vormen van detailhandel te realiseren. Voorgesteld wordt een andere redactie op te nemen.
 3. Artikel 13, lid 8 beperkt de flexibiliteit van de bedrijfsvoering omdat het ook gaat om wijziging of aanpassing van bedrijven. Zij achten geen objectieve criteria aanwezig.
 4. Op de bestemmingsplankaart is in de legenda de bestemming: "Doeleinden voor handel en verkeer" weergegeven. Waarschijnlijk moet dit zijn: "Doeleinden voor handel en bedrijf".

5. Door de leden van het Vooroverleg wordt betreurd, dat er geen inzicht bestaat in de behoefte aan toekomstig bedrijfsterrein bij de reeds gevestigde bedrijven in verband met verplaatsing en/of uitbreiding. Onduidelijk blijkt nu, of de geraamde behoefte van circa 12 hektare een taakstellende of realistische prognose is.
 6. Tenslotte moet het de leden van het hart dat de gekozen lokatie vanuit bedrijfseconomisch oogpunt optimaal is. De nabije ligging van het huidige industrieterrein en de ontsluitingsmogelijkheden van het nieuwe terrein kunnen een geïntegreerd, compleet industrieterrein doen ontstaan. Een voorzichtig uitgiftebeleid aan enige overlast opleverende bedrijvigheid is nabij woningbouw evenwel gewenst.
- ad 1 Na diepgaand beraad is besloten de negatieve bedrijven 3. venlijst, zij het in een meer gedifferentieerde vorm, te handhaven. De bestemming industrieterrein is gedifferentieerd in relatie met aanwezige woningen. Daarnaast is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor afwijkende bedrijven.
- ad 2. Deze redaktie (nu Artikel 12) is aangepast.
- ad 4. De legenda is aangepast.
- ad 5. De prognose heeft realistische en taakstellende elementen. Het taakstellend karakter domineert enigszins.
- ad 6. De opmerking wordt geheel onderschreven. De eventuele overlast nabij woningbouw wordt met de nu opgenomen gedifferentieerde regeling voor industrieterrein ondervangen.
- Directeur Stichting Gelderland:
Van deze Stichting is geen reaktie ontvangen in het kader van het overleg conform Artikel 8.
- Rijkshoofdinspecteur van het verkeer in het district Gelderland:
Deze dienst heeft geen aanleiding gevonden tot het maken van opmerkingen.
- Gasmaatschappij Oost-Gelderland:
Deze instelling heeft geen bezwaren tegen het ontwerpplan.
- Waterleiding Maatschappij Oost-Gelderland:
Verzocht rekening te houden met stroken voor de aanleg van leidingen van nutsbedrijven volgens het zogenaamde "Oost-Gelderse profiel".
- Het plan is zodanig opgesteld dat geheel rekening is gehouden met het zogenaamde "Oost-Gelderse profiel". In de bestemmingsomschrijving van "Wegen" en "Openbaar groen" is tevens de aanleg van buis- en kabelleidingen ten algemene nutte opgenomen.
- Provinciale Gelderse Elektriciteits Maatschappij:
Deelt mede geen bezwaren te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan.

- N.V. Nederlandse Gasunie:

Deelt mede dat een tweetal leidingen van haar maatschappij niet als zodanig op de plankaart staan aangegeven en verzoeken, mede in verband met bouwen op of rond deze leidingen, het plan aan te passen.

Mede in het licht van andere zich voordoende aspecten is de wegenstructuur van het plan zodanig aangepast dat de betrokken aardgasleidingen nu voornamelijk in de berm van de wegen is opgenomen. Op de plankaart zijn deze leidingen als aanduiding genoteerd.