

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

BLZ.

I. INLEIDING.

1.	Algemeen.	3
2.	Ligging plan.	3
3.	Relatie met andere plannen.	4

II. ONDERZOEK.

1.	Algemeen.	6
2.	Inventarisatie.	6
3.	Behoeften aan bedrijfsterrein.	13
4.	Lokatiekeuze.	15
5.	Milieuaspecten.	18
6.	Ekonomische uitvoerbaarheid.	18

III. PLANBESCHRIJVING.

1.	Algemeen.	20
2.	Planopzet.	20
3.	Juridische aspecten.	21

IV. OVERLEG. 22

I. INLEIDING

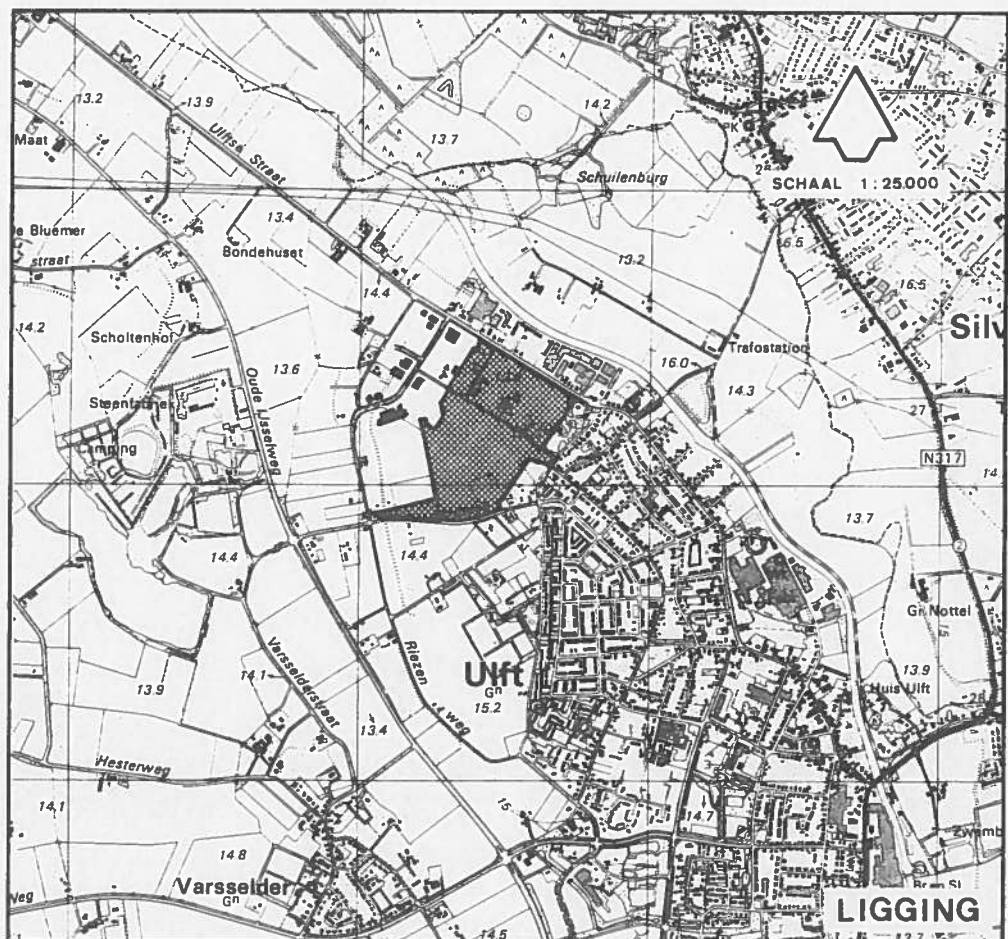
1. Algemeen

In de gemeente Gendringen zijn nauwelijks tot geen gronden meer beschikbaar voor nieuw industrieterrein. Daarom bestaat de behoefte voor een verdere uitbreiding van het industrieterrein de Rieze. Daartoe dient het voorliggende bestemmingsplan.

Het plan is, in opdracht van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gendringen opgesteld door Sonsbeek Adviseurs BV te Arnhem. Ten behoeve van de onderbouwing van de behoefte aan bedrijfsterrein is Companen adviesgroep voor beleid, onderzoek en planning BV te Arnhem bij de planopstelling betrokken. Daarnaast is gebruik gemaakt van verkeerskundige adviezen van DHV, Raadgevend Ingenieursbureau BV te Amersfoort.

2. Ligging plan

Het plangebied wordt globaal begrensd door het bestaande industrieterrein aan de noordwestzijde, de Ettenseweg aan de noordoostzijde, het bestaande woongebied respectievelijk de Buizerdweg aan de zuidoostzijde en tenslotte de Riezeweg aan de zuidwestzijde. Op het onderstaande kaartje is de ligging in groter verband weergegeven.



3. Relatie met
andere plan-
nen

Het gebied werd voorheen juridisch geregeld in het Bestemmingsplan Buitengebied en gedeeltelijk in het Bestemmingsplan De Rieze I. Zoals het kaartje op de volgende pagina laat zien was aan het plangebied de bestemming agrarisch produktiegebied en agrarisch produktiegebied A gegeven. Het voorliggend plan treedt, voor het betreffende gedeelte, in de plaats van het Bestemmingsplan Buitengebied.

In het Struktuurplan gemeente Gendringen, vastgesteld 23 februari 1984, wordt aangegeven binnen welk kader de uitbreiding van de bedrijfsterreinen dient te geschieden. Direkt ten noorden van Ulft is daartoe een gebied aangewezen. Inmiddels is de eerst fase gestalte gegeven door de ontwikkeling van het industrieterrein De Rieze. Het voorliggende plan is een logische voortzetting hiervan. Het struktuurplan geeft twee alternatieven aan voor de verdere uitbreiding. Daaruit is nu gekozen voor de zuidelijke uitbreiding, waardoor wordt aangesloten op de overige reeds bestaande bebouwing. Voor de motivatie van deze keuze wordt verwezen naar het hoofdstuk onderzoek, verderop in dit plan.

Voorts is de lokatiekeuze in overeenstemming met de grondgedachte, neergelegd in het Streekplan Oost-Gelderland.



TOPOGRAFISCHE ONDERGROND

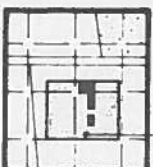


GEBIEDEN VALLEND BUITEN HET PLAN,
DIE WORDEN OPGENOMEN IN ANDERE
BESTEMMINGSPLANNEN



AGRARISCH PRODUKTIEGEBIED

bijbehorend bouwperceel



AGRARISCH PRODUKTIEGEBIED A

bijbehorend bouwperceel



OPENBARE WEG
weg met uitstralingszones 2x15m

UITTREKSEL GELDEND PLAN

II ONDERZOEK.

1. Algemeen.

Aan het bestemmingsplan de Rieze II liggen een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. In paragraaf 2 wordt ingegaan op de natuurlijke gegevens, de bestaande bebouwing en de gevolgen daarvan voor de planvorming. In paragraaf 3 wordt de behoefte aan bedrijfsterrein uiteengezet. Paragraaf 4 gaat in op de motivatie van de lokatie keuze. Paragraaf 5 gaat in op milieuaspekten, terwijl tenslotte in paragraaf 6 de resultaten van de economische uitvoerbaarheid worden vermeld.

2. Inventarisatie.

Algemeen.

Om inzicht te verkrijgen in de opbouw van het onderhavige gebied, de Rieze II, heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het huidige natuurlijke en culturele milieu. Hierbij zijn ook aspecten die samenhangen met de waterhuishouding bekeken. Op grond hiervan kunnen de eventuele, bestaande waterhuishoudkundige belemmeringen worden onderkend.

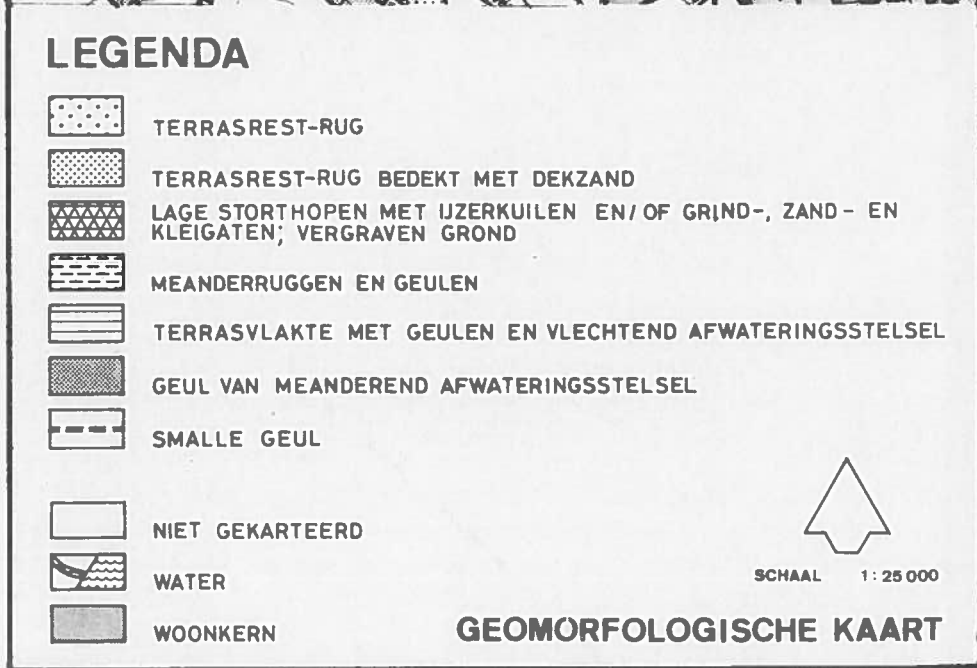
Natuurlijke gegevens.

Geomorfologie.

De geomorfologie geeft informatie omtrent het reliëf van het aardoppervlak en dus omtrent de ontstaanswijze van het gebied. Vorm en voorkomen van het aardoppervlak zijn van groot belang voor het natuurlijke en culturele milieu.

De vorming van het onderhavige gebied heeft vooral plaatsgevonden onder invloed van de afwisselende werking van rivieren en wind, waarbij de rivieren de grootste invloed hadden. In de laatste ijstijd is door de rivier de Rijn de ondergrond van het gebied opgebouwd. De op de kaart aangegeven terraseenheden maken deel uit van het laagste Rijnterras. Dit zogenaamde terras bestaat uit een brede stroomvlakte met vele geulen. Tussen de geulen liggen eilanden van zand en grind, de zogeheten terrastruggen. Ten gevolge van de grote stroomsnelheden van dit type rivier werd er nauwelijks klei afgezet. In latere tijden hebben de Rijn en de Oude IJssel zich weer in dit terras ingesneden en ontstonden de zogenaamde oude geulen, welke nog op tal van plaatsen in het veld vallen waar te nemen. Over het grove materiaal is vervolgens op veel plaatsen een kleilaag afgezet, de oude rivierklei. Aan het einde van de ijstijd kreeg de wind vat op de grote hoeveelheden zand in de drooggevallen beddingen. Dit zand werd in oostelijke richting meegevoerd en kwam tot afzetting, soms ook op de terrasvlakten. Dit vormde zogenaamde dekzandruggen. Deze werden binnen het plangebied aangetroffen direct ten noorden van de Oerseweg. Later is over de lager gelegen oude geulen nog een pakket jonge rivierklei afgezet, waardoor een afgevlakte terrasvlakte ontstaan is.

De hierna opgenomen geomorfologische kaart laat duidelijk zien dat het grootste deel van het onderzoeksgebied wordt gevormd door een geul van een meanderend en vlechtend afwateringsstelsel.



Bodemgesteldheid. Onder invloed van het klimaat, waterhuishouding, de planten- en dierenwereld en uiteraard ook van de mens treden in het moedermateriaal veranderingen op die met de naam bodemvorming worden aangeduid. Deze veranderingen bestaan uit ophoping, omzetting uitspoeling en soms dieper in de grond weer neerslaan van minerale en organische stoffen. Mede door deze processen ontstaat in het moedermateriaal een gelaagdheid. Deze lagen verschillen in samenstelling en eigenschappen die van belang zijn voor het gebruik van de gronden. Zo ontstaan er gronden met een duidelijke gelaagdheid of met een minder duidelijke gelaagdheid. Gronden met een onduidelijke (vage) bodemgelaagdheid behoren tot de zogenoemde "vaaggronden". Het bodemkaartje, schaal 1:25.000, op de volgende bladzijde, deelt het terrein in op zuiver bodemkundige eigenschappen, zoals de korrelgrootteverdeling van het materiaal, de opbouw van het bodemprofiel (o.a. de gelaagdheid), het kalkgehalte en de waterhuishouding. Zoals uit het kaartbeeld valt te lezen bestaat uit onderzoeksgebied bijna geheel uit vaaggronden. De vaaggronden zijn naar hun ontstaanswijze, zoals omschreven bij de geomorfologie, in te delen in drie hoofdgroepen; de kalkloze zandgronden, de rivierkleigronden en de oude kleigronden. In het plangebied komen slechts twee hoofdgroepen voor, kalkloze zandgronden en oude rivierkleigronden. Deze oude rivierkleigronden beslaan tweederde van het plangebied, waarvan de poldervaaggronden met lichte zavel voorkomen tussen de Ettenseweg en de Oerseweg en zware zavel voorkomt langs de westzijde van het plangebied. Direct langs de Buizerdweg komt een kleine oppervlakte ooi-vaaggronden voor. De vorstvaaggronden opgebouwd uit grof zand komen voor in een van noordwest naar zuidoost lopende baan langs de Oerseweg.

Waterhuishouding, hoogteverschillen en grondwaterstanden. De aanwezigheid van zand in de bodem heeft tot gevolg dat de ontwatering van het gebied over het algemeen goed is. Het regenwater kan gemakkelijk doorsijpelen naar de ondergrond. Een belangrijk aspect van de waterhuishouding vormt de grondwaterstand, af te lezen op de grondwatertrappenkaart, en van bijzonder belang voor toekomstig te bebouwen gebied. De grondwatertrappenkaart, die op de bladzijde 10 is weergegeven, geeft voor elk gebied aan hoe diep gemiddeld de hoogste en laagste grondwaterstand ligt. De terreinhoogte wisselt van 13.34 tot 15.27 meter + N.A.P., zodat het maximale hoogteverschil bijna 2 meter bedraagt, terwijl de grondwaterstand plaatselijk tot 40 cm onder maaiveld kan stijgen. Met name aan de westzijde van het gebied.

Waterbeheersing. Waterstaatkundig behoort het gebied tot het waterschap de Oude IJssel. De betreffende gronden wateren af op de Oersewaterleiding, die ten westen van het plangebied ligt. De watergang start aan de Buizerdweg. Na eerst ongeveer 150 meter evenwijdig aan deze weg te hebben gelopen steek de watergang het plangebied in om vervolgens een lengte van 420 meter de kavelgrenzen te volgen om vervolgens het plangebied te verlaten. De watergang kruist buiten het plangebied door middel van een duiker de Riezeweg om daarna op de Riezegraven



BRON : STIBOKA EN RIJKS GEOLOGISCHE DIENST

aan te sluiten. Het waterbezwaar van het ongeveer 37 ha grote afwateringsgebied wordt tenslotte afgevoerd naar de Oude IJssel. Het zomerpeil in de Oude IJssel bedraagt 12.40 meter + N.A.P., terwijl het winterpeil op 12.00 meter + N.A.P. ligt. Doordat het bodempeil van de voor het gebied belangrijke watergang even hoog ligt als de hoogwaterlijn in de Riezegraven staat de sloot bij normale omstandigheden nagenoeg droog.

Stuwpeilen	zp	wp	(peil in meter boven NAP)
Oude IJssel	12.40	12.00	
Benedenloop			
Riezegraven	12.40	12.00	
1ste stuw R'graven	12.80	12.40	
2de stuw R'graven	13.20	12.80	

Op de tekening, welke op de volgende bladzijde is opgenomen, wordt de watergang met de daarbij behorende maten en peilen weergegeven.

De specifieke afvoer bedraagt volgens de gegevens van het waterschap 0,037 m³/sec. Wateraanvoer naar en daarmee doorspoeling van het gebied is niet mogelijk.

Bij het bebouwen van het nu nog overwegend agrarische gebied treden met betrekking tot de waterhuishouding grote veranderingen op mede doordat grote delen van het gebied verhard zullen worden. De watergang zal gehandhaafd blijven maar er vindt een funktieverandering plaats. Dit maakt het nodig dat het ontwateringssysteem wordt getoetst aan de nieuw te stellen eisen ten aanzien van ontwateringsdiepte, drooglegging, waterberging en waterkwaliteit.

Drooglegging.

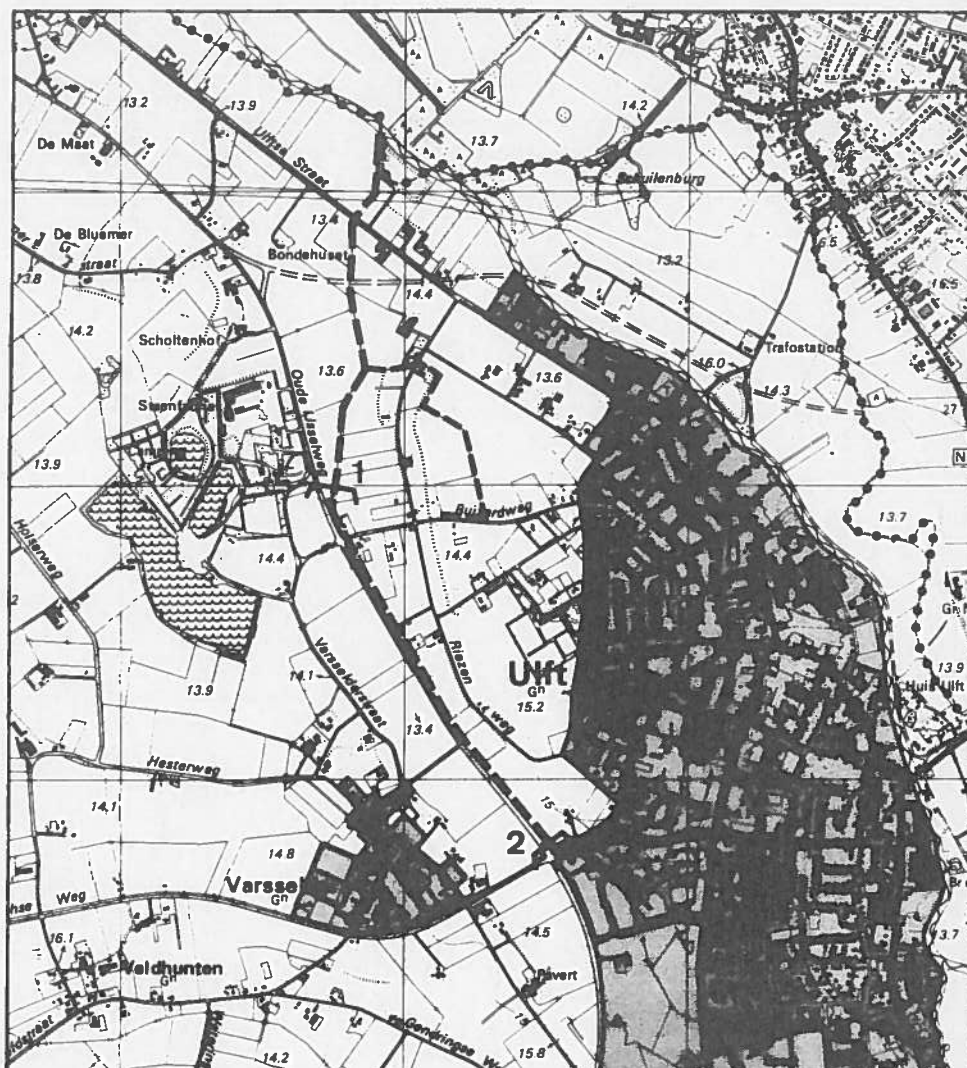
Waar bebouwing gesitueerd wordt dient de grondwaterstand niet te hoog te zijn. Het verschil tussen maaiveld en deze grondwaterstand wordt drooglegging genoemd. Hieraan worden de volgende eisen gesteld:

- Ter plekke van de gebouwen dient de drooglegging minimaal 80 cm beneden te zijn, onder andere om de ruimte onder de vloeren droog te houden.
- Ter plaatse van wegen en parkeerplaatsen dient de drooglegging minimaal 50 cm te bedragen om opvriezing te voorkomen.
- Daar waar groenstroken gesitueerd zijn dient de grondwaterstand minimaal 50 cm beneden maaiveld te blijven.

De huidige drooglegging is voldoende. De gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen 40-80 cm voor de poldervaaggronden, 100-120 cm voor de ooivaaggronden en 160-220 cm voor de vorstvaaggronden. Afhankelijk van waar de bebouwing wordt gesitueerd zal er, naar het zich laat aanzien, geen drainage noodzakelijk zijn. Er bestaat wel de mogelijkheid dat er plaatselijke enige ophoging noodzakelijk is.

Waterpeil en kwaliteitsbeheersing.

Teneinde het water uit het gebied verantwoord te kunnen afvoeren dient een verbeterd gescheiden rioleringssysteem te worden toegepast. Op deze manier kan het regenwater via de Oersewaterleiding worden afgevoerd naar de Riezegraven. Het overige afvalwater zal op de reeds bestaande gemeentelijke vuilwaterriolering buiten het gebied moeten aansluiten.



LEGENDA



RIEZEGRAVEN MET ZIJLEIDING



STUW

STUWPEILEN

OUDE IJSSEL + BENEDENLOOP
RIEZEGRAVEN

ZOMERPEIL IN
METERS + N.A.P.

WINTERPEIL
METERS + N.A.P.

STUWPEIL 1^e STUW

12.40

12.00

STUWPEIL 2^e STUW

12.80

12.40

STUWPEIL 2^e STUW

13.20

12.80



WOONKERN



WATER



SCHAAL 1:25 000

KAART WATERHUISHOUDING

Om vervuiling van het oppervlaktewater met afspoelend vuil van de verharde oppervlakten te voorkomen zullen kolken met een zogenaamde olieoverstort moeten worden toegepast.

**Bergings-
capaciteit.**

Het totale bedrijventerrein beslaat een oppervlakte van ongeveer 16 hectare. Ingeschat wordt dat ongeveer 75 % verhard zal zijn, wat neerkomt op 12 hectare. Volgens de 5-minuten regencijfers van het KNMI in De Bilt is de maximale hoeveelheid neerslag die eenmaal per 10 jaar in één uur kan worden verwacht 25 millimeter. Deze waterafvoer kan via de Oerse Waterleiding en de Riezegraven direct op de Oude IJssel worden geloosd. Voor de benodigde bergingscapaciteit is, op grond van gegevens van het Waterschap, een retentie bassin nodig met oppervlakte van 1050 m².

Kultureel gegevens

Algemeen.

Op de inventarisatiekaart, schaal 1:1000, welke als bijlage in de achterklep is toegevoegd, zijn het huidige grondgebruik, de bebouwing en de beplanting van het plangebied De Rieze II aangegeven.

Grondgebruik.

Het plangebied heeft een voornamelijk agrarische functie. De gronden worden gebruikt als weidegrond, slechts enkele verspreid liggende kavels zijn in gebruik als bouwland. In het zuidoosten van het gebied, aan de Buizerdweg, ligt een kleine boomgaard.

Bebouwing.

De bebouwing in het plangebied is een combinatie van agrarische- en burgerwoningen. Een zestal burgerwoningen ligt verspreid door het plangebied. Langs de Oerseweg zijn twee groot-schalige agrarische bedrijven aanwezig.

Beplanting.

De in het plangebied voorkomende beplanting bestaat voor het merendeel uit erfbeplanting. Langs de wegen komt geen begeleidende beplanting voor, alleen in het zuidwesten van het gebied, langs de Buizerdweg staat een negental grote wilgen. De visueel belangrijkste beplanting staat buiten het plangebied en wordt gevormd door de erfbeplanting rond een woning aan de Buizerdweg, en door de beplanting van het Zeskampark tussen de Oerseweg en de Ettenseweg.

**3. Behoeften
aan bedrijfs-
terrein.**

Streekplanbeleid.

De Herziening Streekplan Oost-Gelderland geeft aan dat de gemeente Gendringen kan beschikken over een uitgeefbaar bedrijfsterrein van maximaal 10 ha. Hierbij is uitgegaan van een uitgifte-termijn van 10 jaar.

In de Bijstelling 1989 van het bij het Streekplan behorende Uitvoeringsprogramma wordt aangegeven dat de feitelijke uitgifte van bedrijfsterreinen in de afgelopen jaren duidelijk is toegenomen. De ontwikkelingen worden evenwel niet zodanig geacht dat bijstelling van de normkwantiteiten en bijbehorende uitgiftetermijn in algemene zin noodzakelijk zou zijn. Wel is gebleken dat in sommige gemeenten zich de situatie voordoet dat bestaande bedrijvigheid ter plaatse een zodanige uitbreidings- en/of verplaatsingsbehoefte kent, dat daarmee de be-

schikbare streekplankapaciteit wordt benut. In deze situaties zullen de normkwantiteiten niet te zeer als strikte maxima worden gehanteerd, teneinde de mogelijkheden van verdere uitbreidingen van plaatselijke bedrijven dan wel eventuele vestiging van passende bedrijven van elders niet te blokkeren.

Stand van zaken in gemeente Gendringen.

De gemeente Gendringen heeft de afgelopen jaren nadrukkelijk aandacht besteed aan de versterking van de plaatselijke werkgelegenheid, onder meer door de presentatie als "tipgemeente". Dat dit beleid effect heeft gesorteerd blijkt bijvoorbeeld uit gegevens van de Provinciale Werkgelegenheids-enquête (PWE), die aangeven dat het aantal werkzame personen (exkl. landbouw) is toegenomen van 3.275 in 1984 tot 3.750 in 1988. Deze toename met 15% ligt duidelijk boven het gemiddelde van een aantal vergelijkbare gemeenten in Oost-Gelderland.

De toename van de werkgelegenheid komt mede tot uitdrukking in de uitgifte van bedrijfsterrein (totaal netto-verkopen De Rieze I en De Pol):

1986	1,7 ha
1987	1,4 ha
1988	2,1 ha
1989	<u>3,1 ha</u>
totaal	8,3 ha

De verkopen hadden voor het overgrote deel te maken met de uitbreiding of start van plaatselijke bedrijven.

Met deze uitgiften is het Bestemmingsplan De Pol thans volledig benut, terwijl de situatie in De Rieze I als volgt kan worden aangegeven.

Per 1-1-1990 was sprake van een totale restkapaciteit van 3,3 ha. Inmiddels is hiervan 0,9 ha verkocht en is 1 ha in erfpacht uitgegeven. Voorts zijn momenteel onderhandelingen gaande met een 6-tal gegadigden over in totaal 1,5 ha. Er is derhalve thans een tekort aan bedrijfsterrein aanwezig. Ten behoeve van de voortzetting van het huidige werkgelegenheidsbevorderende beleid is de aanwijzing van nieuw bedrijfsterrein dan ook urgent. De Rieze I is namelijk thans het enige bedrijfsterrein met uit te geven grond dat de gemeente tot haar beschikking heeft.

Bepaling benodigde oppervlakte.

In het verleden is gebleken dat de toekomstige behoefte aan bedrijfsterrein moeilijk voorspelbaar is. De in de loop van de jaren ontwikkelde prognosemethoden dragen te veel onzekerheid in zich om er een planning van bedrijfsterreinen op te baseren. Vandaar dat in dit kader is afgezien van ingewikkelde rekenmethoden.

Niettemin dient de gemeente over een passende hoeveelheid bedrijfsterrein te beschikken. In het hiervolgende is daartoe een relatie gelegd met de uitgifte in het verleden. Als aangegeven is in de jaren 1986-1989 in totaal netto 8,3 ha verkocht. Het structurele uitgifte-tempo in de jaren 1986-1989

bedraagt derhalve gemiddeld 2,1 ha per jaar. Voor 1990 wordt een uitgifte van ongeveer 3,4 ha verwacht. Omtrent de ruimtebehoefte in de jaren negentig kan het volgende worden gesteld.

Voor de korte termijn wordt uitgegaan van de voortzetting van het gemiddelde uitgifte-tempo van de afgelopen jaren van structureel ongeveer 2,0 ha per jaar. Hierbij is enerzijds rekening gehouden met het gunstig effect van een directe aansluiting op het zogenaamde Slingertracee en anderzijds ingecalculeerd dat er de afgelopen jaren sprake was van een zeker inhaal-effekt. Daarnaast is op dit moment nog behoefte aan omstreeks 2 ha voor de verplaatsing van een milieuhinderlijk bedrijf uit de bebouwde kom van Ulft (Finis).

Over het verloop op de wat langere termijn kunnen geen duidelijke uitspraken worden gedaan. Veel is afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de economie, de automatisering en de ontwikkeling per bedrijfstak en daarmee de ruimtebehoefte per arbeidsplaats. Ook het mogelijk effect van het openstellen van de grenzen in 1992 kan thans nog niet goed worden ingeschat. Duidelijk is wel dat het in voldoende mate ter beschikking hebben van goed ontsloten bedrijfsterrein bijzonder belangrijk is voor de verdere ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Op grond hiervan kan de ruimtebehoefte voor de eerste 10 jaar als volgt worden becijferd.

1990 - 1994: 2,0 ha per jaar	10 ha
1995 - 1999: gemiddeld 1,0 ha per jaar	5 ha
totaal netto	15 ha

Wanneer een langere periode in ogenschouw wordt genomen, is vanaf 1980 tot en met 1990 in totaal 122.950 m² netto industrieterrein uitgegeven. Daarbij is inbegrepen een bedrijfsverplaatsing (Arendsen uit Etten) van totaal 24.500 m². Dit voormalige bedrijfsterrein in Etten is daardoor nu woongebied geworden.

Een vergelijkbare bedrijfsverplaatsing is de komende jaren te verwachten van Finis uit Ulft. Dit betreft 14.500 m² bedrijfsterrein. Hiervoor is de totale restcapaciteit in de Rieze I bedoeld. Daarnaast zijn er momenteel konkrete verzoeken voor in totaal ongeveer 90.000 m². Het voorliggende plan omvat netto 122.870 m² bedrijfsterrein. Wanneer deze omvang wordt bezien in het licht van de konkrete verzoeken en de hierboven benaderde behoefte van 15 ha netto en daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden die het streekplan en de voorlopige provinciale nota "Ruimte voor kantoren en bedrijven" bieden, dan lijkt de voorgestelde omvang van 12 ha voor de komende 10 jaar een reëel uitgangspunt.

4. Lokatiekeuze. In het Structuurplan Gendringen alsmede in het bestemmingsplan de Rieze zijn in principe twee geheel verschillende uitbreidingsrichtingen voor het bedrijfsterrein aangegeven. Dit betreft:

A in zuidoostelijke richting, tussen het huidige industrieterrein en de dorpsbebouwing van Ulft.

B in noordwestelijke richting, verder van het dorp af, tot aan de Slingerparallel.

Deze beide alternatieven zijn weergegeven op de kaart aan het

eind van deze paragraaf. Op deze kaart is tevens globaal de ruimtelijke inpassing en ontsluiting weergegeven zodat enigszins een beeld kan worden gevormd van de mogelijke situering. Bij de keuze is naar een groot aantal aspecten gekeken zoals: mogelijke grondverwerving; infrastructuur; landbouwstructuur; bodemgesteldheid en waterhuishouding; milieuhinder; ruimtelijke strategie alsmede aansluiting bij de omgeving in het landschap en uiteraard de kosten. Daarnaast zijn nog een aantal detailproblemen zoals de nog niet ideale verkeerssituatie in Ulft-Noord; de ontwikkeling van het woongebied Biezenakker en de periferieproblemen van Ulft-Noord.

In het afwegingsdiagram op de volgende bladzijde is steeds per aspect voor elk van de beide alternatieven beknopt aangegeven welke gevolgen voor dat aspect van belang zijn. De keuze voor één van de beide lokaties ontstaat door weging van de genoemde aspecten. Daarvoor wordt uiteindelijk aangegeven wat gewenst is uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het keuzediagram kunnen voor een aantal aspecten de volgende konklusies worden getrokken.

- De mogelijkheden van grondverwerving lijken bij lokatie B gunstiger. Minimaal één eigenaar en maximaal 4. Bij de lokatie A zijn dit minimaal 2, afhankelijk van ontsluiting en grootte van de lokatie en bij een optimale uitbreiding en ontsluiting ongeveer 10.
- Wat infrastructuur betreft is A de eerstaangewezen logische uitbreiding, die perfect kan aansluiten bij het bestaande industrieterrein en tevens kan bijdragen tot de verbetering van de ontsluiting van Ulft-Noord en, op termijn, de uitbreiding Biezenakker.
- De landbouwstructuur is het meest gediend bij de onttrekking van de minder gunstig gelegen gronden van de lokatie A die in feite liggen te wachten op aankoop. Lokatie B is een duidelijke stap verder in het open buitengebied; een stap die op dit moment enigszins voorbarig is.
- Uit een oogpunt van bodemgesteldheid en waterhuishouding zijn er geen grote verschillen. Lokatie A lijkt bij de eerste beschouwing het best ontwaterd en het hoogst te liggen.
- Uit een overweging van milieuhinder ondervinden beide lokaties invloed door respektievelijk woongebieden en kampeerterreinen. Alhoewel op lokatie B de ruimere toelaatbaarheid van bedrijven aanwezig lijkt, is lokatie A grotendeels vergelijkbaar met het huidige bedrijfsterrein wat betreft de aard van de toe te stane bedrijven. Voor lokatie A speelt ten gunste mee de wijze waarop een tracé van de te verleggen Buizerdweg is opgenomen en de invulling van het gebied tussen deze nieuwe weg en de bebouwde kom van Ulft.
- Uit een oogpunt van ruimtelijke strategie ligt de ontwikkeling van lokatie A voor de hand. Het sluit het beste aan bij de totale stedenbouwkundige ontwikkeling en naadloos aan bij het bestaande industrieterrein. Het kan bijdragen tot het scheppen van een goede aansluiting bij Ulft-Noord en is landschappelijk het meest ingepast. Lokatie B sluit tamelijk goed aan bij het bestaande industrieterrein, maar rukt flink op in het buitengebied, ook

	alternatief A (tussen Uift en de Rieze I)	alternatief B (ten n.w. van de Rieze I)
1. landschappelijke ruimtelijke inpasbaarheid	zeer goed, voor de hand liggend	mogelijk, veel aandacht nodig
2. aanhaking aan huidige infrastructuur (wegen, riolering)	goed	goed
3. ontsluiting van het nieuwe bedrijfsterrein naar de Ettenseweg (Slingerparallel)	goed	zeer goed
4. ontsluiting van het nieuwe bedrijfsterrein naar de Oude IJsselweg	goed	goed
5. ontsluiting nieuwe bedrijfsterrein in relatie tot de kom Uift en de uitbreiding voor woningbouw in de Biezenakker (woon-werkverkeer)	zeer goed	goed
6. hinder van het nieuwe bedrijfsterrein voor de aangrenzende bestemmingen	direkte relatie met woonbeb. van Uift en de Biezenakker	direkte relatie met 2 grote campings
7. hinder van het verkeer ten gevolge van het nieuwe bedrijfsterrein	mogelijk (via verlegde Bui-zerdweg)	geen
8. bodemkundige belemmeringen	geen	geen
9. flexibiliteit naar per-ceelsomvang voor toekomstige bedrijven	vooral geschikt voor bedrijven met relatief geringe per-ceelsomvang	vooral geschikt voor bedrijven met grote of zeer grote per-ceelsomvang
10. flexibiliteit naar situ-ering van milieuhinderlijke bedrijven	relatief gering	relatief groot
11. aantasting van agrarische belangen	geen, worden hier opgelost	groot, mede voor de gronden in lokatie A
12. aantal verschillende te verwerven eigendommen	twee grote eigenaren, ± 10 kleine	een zeer grote eigenaar, ± 3 kleine
13. kosten van verwerving	hoog i.v.m. meerdere eigena-ren/bedrijven.	hoog i.v.m. grote oppervlakte
14. economische uitvoerbaar-heid/kosten van realisering	mogelijk	mogelijk maar lange termijn
15. min. omvang in relatie tot te verwerven percelen bij algehele aankoop)	ca 18 ha	ca 30 ha
16. fasering bij de uitvoering/ gronduitgifte	goed	matig, veel grond ineens te ontsluiten
17. mogelijkheden voor de andere lokatie bij deze keuze	gebied B blijft voor lange tijd agrarisch gebied	gebied A blijft voor lange tijd ingesloten door niet agrarische functies. Waarschijnlijk toene-mende druk op gebied A i.v.m. niet agr. functies die in de periferie een plaats zoeken
18. overige opmerkingen	lost de ruimtelijke samenhang tussen Uift en de Rieze I op, zoals ook beoogd is bij de tot standkoming van de Rieze I	stelt gezien de omvang van het gebied bebouwing van alt. A tot in lengte van jaren uit

in de richting van rekreatieterreinen; tast een landschap-
pelijk gaaf gebied aan en zal dus goed ingepast moeten
worden. Op den duur is, mede na aanleg van de Slingerparal-
lel, de lokatie positiever te beoordelen.

- Wat de kosten betreft lijkt op voorhand lokatie B het voor-
deligst aan te kopen en redelijk te ontsluiten.

Lokatie A geeft meer kosten bij aankoop, sluit echter uit-
stekend aan bij de bestaande structuur en de aanpak ervan
lost tevens allerlei problemen op die toch opgelost moeten
worden. Dit geeft direkt meer kosten, maar op termijn veel
minder, daar door uitstel de aankoopkosten voor A gaan
stijgen door toegenomen verwachtingswaarde, ook door invul-
ling Biezenakker, en de bijkomende problemen rond Ulft-
Noord ook steeds kostbaarder worden.

De konklusie is duidelijk: Het is wenselijk de problematiek
rond lokatie A en in het bijzonder de aansluiting op Ulft-
Noord niet uit de weg te gaan. Dit maakt het mogelijk het
industrieterrein tot een uitstekend geheel te maken, een goede
stedebouwkundige opzet van Ulft-Noord te maken, waardoor ook
ontsluitingsproblemen afnemen.

De ontwikkeling van lokatie B op termijn wordt dan de volgende
grote stap die dan voor de hand ligt, en met de dan aanwezige
Slingerparallel aantrekkelijk blijft. Voorlopig kan het in ge-
dachte gehouden worden en eerder kunnen worden gebruikt indien
een zeer grote ontwikkeling zich zou aandienen.

5. Milieuaspek-
ten.

Ten behoeve van het verkrijgen van inzicht in eventuele bodem-
verontreiniging is een standaard indicatief bodemonderzoek,
model VNG, verricht. De konklusie daarvan luidt dat de verkre-
gen resultaten geen beletsel zijn of beperkingen inhouden voor
woningbouw: Derhalve wordt hier geconstateerd dat er ook geen
belemmeringen zijn voor een industrieterrein.

6. Economische
uitvoerbaar-
heid.

Blijkens een ten behoeve van dit plan opgestelde exploitatie-
berekening voldoet het plan redelijk aan eisen die wat grond-
gebruik en haalbaarheid betreft worden gesteld aan een plan
als het voorliggende. Naar die berekening wordt hier verwezen.