

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

	blz.
I	INLEIDING
1.	Algemeen 1
2.	Ligging 1
3.	Relatie met andere plannen 3
II	ONDERZOEK
1.	Algemeen 6
2.	Bestaande situatie 6
3.	Behoefte bedrijfsterreinen 6
4.	Voorkeursmodel 7
5.	Waterhuishouding 7
6.	Milieuaspecten 8
7.	Archeologische aspecten 9
8.	Economische uitvoerbaarheid 9
III	PLANBESCHRIJVING
1.	Algemeen 11
2.	Structuur 11
3.	Verkavelingsplan 12
4.	Beeldkwaliteit 15
5.	Inrichting openbare ruimte 20
6.	Plankaart en Voorschriften 25
IV	OVERLEG EN INSPRAAK
1.	Overleg 27
2.	Inspraak 29

I INLEIDING

1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein De Rieze gelegen te Ulft behorende bij de gemeente Gendringen.

Aanleiding voor het plan is dat de gemeente Gendringen momenteel niet meer over uit te geven bedrijfsterreinen beschikt, terwijl de vraag aanzienlijk is. Dit speelt ook voor de plaatsen Silvolde en Terborg in de gemeente Wisch. Beide gemeentebesturen zijn een samenwerkingsverband aangegaan om te komen tot de ontwikkeling van een gezamenlijk bedrijventerrein. Dit samenwerkingsverband heeft een juridische grondslag gekregen in een gemeenschappelijke regeling.

Door een ambtelijke werkgroep van beide gemeenten is een aantal locaties beoordeeld ten aanzien van de geschiktheid voor de ontwikkeling van een gezamenlijk bedrijventerrein. Op basis hiervan is een tweetal mogelijke locaties aangewezen, te weten de locatie ten westen van het bedrijventerrein De Rieze in Ulft en een locatie ten zuiden van de kern Silvolde. Beide gemeenten zijn van mening dat de locatie in Ulft als eerste dient te worden ontwikkeld, terwijl voor de locatie in Silvolde een haalbaarheidsonderzoek zal worden gestart.

Aan het adviesbureau Vermehr-Rhemrev is opdracht verstrekt om de gezamenlijke behoefte aan bedrijventerrein voor beide gemeenten te onderzoeken en de mogelijkheden voor Ulft in kaart te brengen. De resultaten zijn neergelegd in de nota "Intergemeentelijk bedrijventerrein Gendringen-Wisch". Deze nota is de basis voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan De Rieze IV. De Rieze IV betreft de eerste fase van het in de nota beschreven gebied.

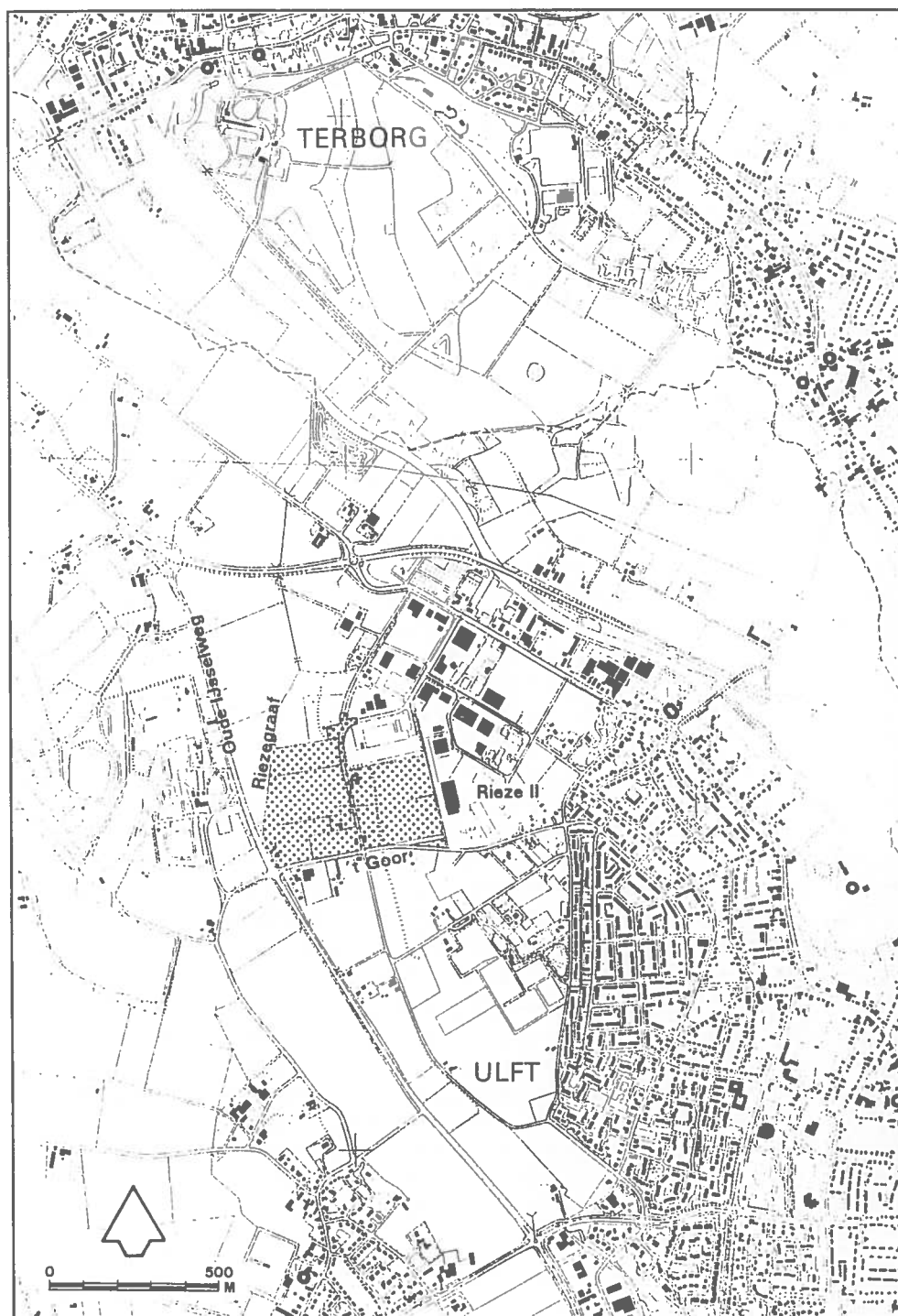
Door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gendringen is aan Sonsbeek Adviseurs BV te Arnhem opdracht gegeven om voor het betreffende gebied een bestemmingsplan op te stellen.

2. Ligging

Het plangebied is ten noord-westen van de kom Ulft gelegen. De noordzijde grenst aan open agrarisch gebied; de zuidzijde wordt gevormd door de weg 't Goor; aan de oostzijde van het plangebied is het bestaande bedrijventerrein De Rieze gelegen; de westzijde grenst aan de Oude IJsselweg.

Het plan biedt ruimte aan ongeveer 10 hectare netto bedrijventerrein. Bruto komen daar de water- en groenstructuur en de ontsluitingswegen bij. Hierdoor komt de totale omvang van het plangebied op circa 15 hectare. Het kaartje op de volgende bladzijde geeft de ligging van het plangebied weer.

LIGGING PLANGEBIED



3. Relatie met andere plannen Het gebied werd voorheen nagenoeg geheel juridisch geregeld in het **Bestemmingsplan Buitengebied** uit 1978. Voor een klein gedeelte was het **Bestemmingsplan De Rieze I** uit 1983 alsmede **Bestemmingsplan De Rieze II** uit 1991 van toepassing. In het **Bestemmingsplan Buitengebied** zijn de gronden bestemd als "Agrarisch productiegebied" en "Agrarisch productiegebied A". In het **Bestemmingsplan De Rieze I** zijn de gronden bestemd als "Verkeersdoeleinden", "Openbaar groen" en "Beplantingsstrook". In het **Bestemmingsplan De Rieze II** zijn de gronden bestemd als "Weg", "Beplantingsstrook", "Groenstrook" en "Water". Het kaartje op de volgende bladzijde geeft het uittreksel van het **Bestemmingsplan Buitengebied** weer. Het voorliggende plan komt thans in de plaats voor de desbetreffende gedeelten van het **Bestemmingsplan Buitengebied**, het **Bestemmingsplan De Rieze I** en het **Bestemmingsplan De Rieze II**.

In het **Structuurplan gemeente Gendringen** uit 1984 is aangegeven binnen welk kader de uitbreiding van het bedrijventerrein dient plaats te vinden. Direct ten noorden van Ulft is daartoe een gebied aangewezen. Inmiddels is een deel van deze bedrijventerreinen gerealiseerd, namelijk in de bestemmingsplannen **De Rieze I** en **De Rieze II**. Het voorliggende plan **De Rieze IV** past binnen het gebied dat in het structuurplan is aangewezen als toekomstig bedrijventerrein en sluit aan op de eerder genoemde bestemmingsplannen.

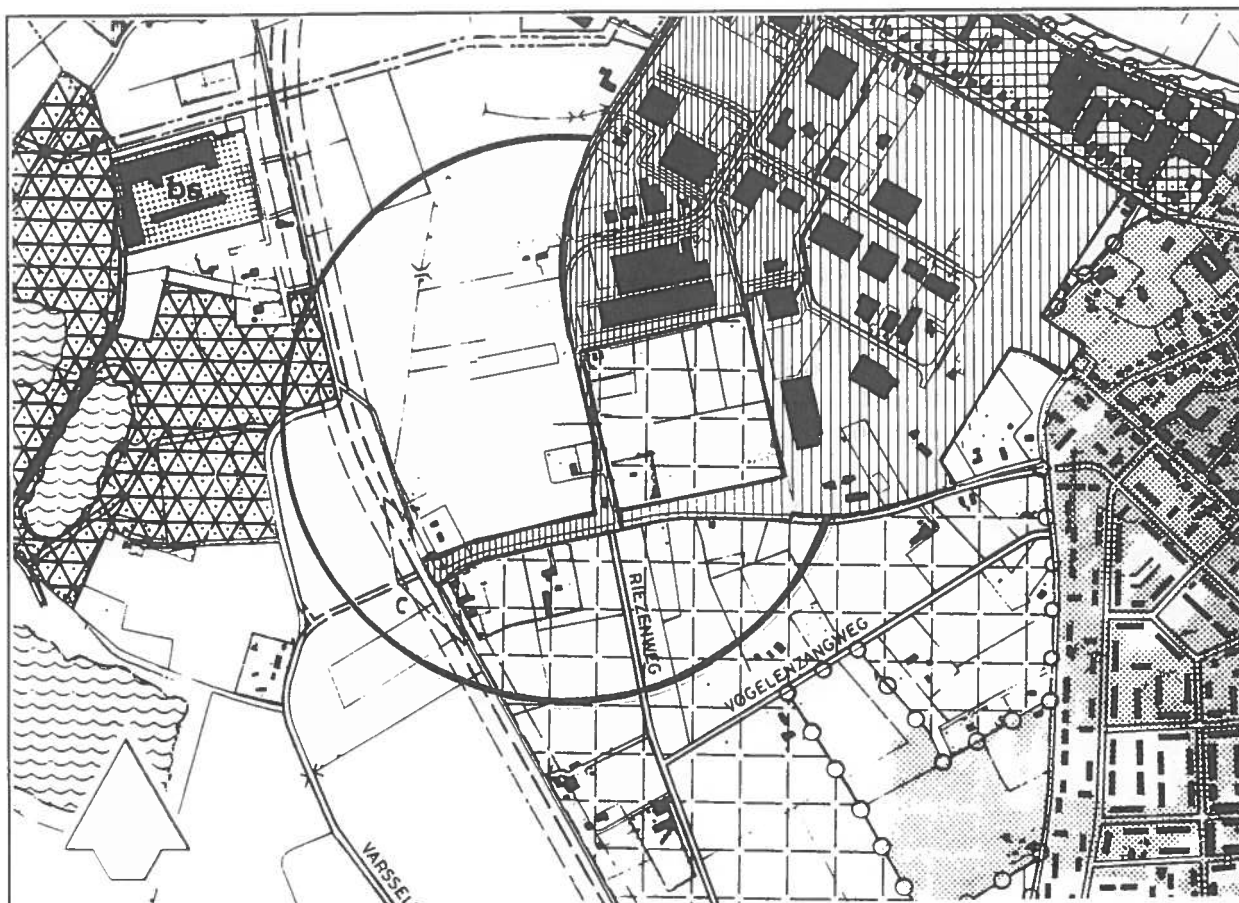
Voorts is de locatiekeuze in overeenstemming met de grondgedachte, neergelegd in het **Streekplan Gelderland** uit 1996. Hierin is vastgelegd dat terreinen met een lokale functie een opvangtaak voor lokale initiatieven en voor verplaatsing en uitbreiding van in de gemeente aanwezige bedrijvigheid vervullen, voorzover dit milieuhygiënisch verantwoord is.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is in gezamenlijk overleg met de gemeente Wisch een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een nieuw bedrijventerrein ten noorden van Ulft. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn neergelegd in het rapport **Intergemeentelijk bedrijventerrein Gendringen-Wisch** uit 1996. In het volgende hoofdstuk wordt op dit rapport verder ingegaan.

Het rapport **Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets (IRIS)** voor de zuidelijke Oude IJsselstreek stelt dat de kansen voor de economische ontwikkeling van deze streek onder meer liggen op het gebied van de versterking van bestaande en nieuwe lokale bedrijvigheid. In dit verband dient concentratie te worden nagestreefd, waardoor tevens zuinig wordt omgegaan met de landelijke ruimte rondom de dorpen. Daarnaast is de Slingerparallel (N317) als ontsluitingsweg de centrale, economische as in de Oude IJsselstreek, waar vanaf onder meer Doetinchem en Ulft ontsloten worden. Het gebied de Rieze wordt als een goede, te versterken, locatie genoemd. Ruimtelijke versnippering wordt hier tegengegaan, terwijl tot een kwaliteitsverbetering wordt gekomen. Ook is het gewenst hier ruimte

te bieden voor vestiging van lokale bedrijven uit de gemeente en omliggende gemeenten, die voor verplaatsing in aanmerking komen.

UITTREKSEL BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED



AANDUIDINGEN



TOPOGRAFISCHE ONDERGROND



GEBIEDEN VALLEND BUITEN HET PLAN,
DIE ZIJN OPGENOMEN IN HET
BESTEMMINGSPLAN VOOR DE KERNEN



BIJBEHORENDE PLANGRENS



DE RIEZE I



DE RIEZE II



DE RIEZE III

SCHAAL 1 : 10.000

BESTEMMINGEN



AGRARISCH PRODUKTIEGEBIED



bijbehorend bouwperceel

AGRARISCH PRODUKTIEGEBIED A

bijbehorend bouwperceel



TERREIN VOOR VERBLIJFSREKREATIE
NADER UIT TE WERKEN

II ONDERZOEK

1. Algemeen

Aan het voorliggende bestemmingsplan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. In paragraaf 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In paragraaf 3 wordt de behoefte aan bedrijventerreinen behandeld. Paragraaf 4 gaat in op het voorkeursmodel structuurschets. Paragraaf 5 behandelt de waterhuishouding. In paragraaf 6 zijn de verschillende milieuaspecten opgenomen. Tenslotte wordt in de laatste paragraaf op de economische uitvoerbaarheid ingegaan.

2. Bestaande situatie

Grondgebruik

Het plangebied betreft in hoofdzaak gronden die in gebruik zijn als agrarisch productiegebied, in de vorm van bouw- en weiland. Rond het plangebied betreft het gebruik van de gronden als volgt: ten noorden en zuiden van het plangebied liggen eveneens agrarische gronden; aan de westkant wordt het gebied begrensd door de Oude IJsselweg met daaraan gelegen twee kampeerterreinen; ten oosten ligt de Oerse Waterleiding, deze watergang vormt de scheiding van de bedrijventerreinen De Rieze II en De Rieze IV.

Bedrijven en woningen

Aan de Riezenweg bevinden zich twee kleine agrarische bedrijven, inclusief bedrijfswoningen. Beide bedrijven inclusief woningen zullen uit dit plangebied verplaatst worden. Daarnaast bevinden zich nog 4 burgerwoningen binnen het plangebied: één burgerwoning is gelegen in de zuid-westhoek van het bedrijventerrein, op de hoek van de Buizerdweg met de Oude IJsselweg; één burgerwoning is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, op de hoek van de Riezenweg met de Hinkenheuvel; verder zijn nog twee burgerwoningen gelegen aan de Riezenweg.

Ontsluiting

De Riezenweg fungeert als ontsluitingsweg voor het aan de oostzijde grenzende bedrijventerrein De Rieze II.

Riezegraaf

Aan de westzijde van het plangebied loopt de Riezegraaf. Deze watergang voert overtollig water vanaf het dorp Gendringen af naar het noorden, richting de Oude IJssel.

3. Behoefte bedrijventerrein

De gemeente Gendringen heeft gezamenlijk met de gemeente Wisch onderzoek laten verrichten naar de behoefte aan bedrijventerreinen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport Intergemeentelijk bedrijventerrein Gendringen-Wisch. De gewenste uitbreiding komt voort uit de aanwezige behoefte aan uitgeefbaar bedrijventerrein in beide gemeenten. Hierbij wordt opgemerkt dat de behoefte van de gemeente Wisch is gerelateerd aan de plaatsen Silvolde en Terborg. Om tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar bedrijventerrein is een uit-

breiding van 22 ha netto bedrijventerrein voor de periode 1996-2005 voor beide gemeenten tezamen een reële uitgangspositie. Deze behoefte is verkregen door extrapolatie van de gemiddelde uitgifte in de periode 1986-1995 in de gemeenten Gendringen en Terborg en Silvolde. Dit bestemmingsplan biedt alvast ruimte aan circa 10 ha. netto uit te geven bedrijventerrein.

Als bijlage is aan het voorliggende plan hoofdstuk 2 "behoefte-onderzoek bedrijventerrein" uit het rapport "Intergemeentelijk Bedrijventerrein Gendringen-Wisch" toegevoegd.

4. Voorkeursmodel

In het rapport Intergemeentelijk bedrijventerrein Gendringen-Wisch is een voorstel gedaan voor de mogelijkheden van het gebied. Daartoe is een voorkeursmodel structuurschets opgesteld. In dit voorkeursmodel zijn enkele belangrijke uitgangspunten voor het te ontwikkelen bedrijventerrein vastgelegd. Deze betreffen onder andere: een ontsluitingsmogelijkheid vanaf de nog door te trekken weg 't Goor; berging van het hemelwater binnen het plangebied; handhaving van de Riezegraaf als structurerend element en een langzaamverkeersverbinding van de Riesenweg naar de Hinkenheuvel, door het bedrijventerrein.

De kaart van het voorkeursmodel is achter dit hoofdstuk opgenomen.

5. Waterhuishouding

Er liggen twee watergangen in het plangebied, namelijk de Oerse waterleiding en de Riezegraaf. De Oerse waterleiding ligt ten oosten van het plangebied en watert af op de Riezegraaf. De Riezegraaf ligt ten westen van het plangebied en vormt de belangrijkste ontwatering van het westelijke gedeelte van de gemeente Gendringen. De Riezegraaf watert vervolgens af op de Oude IJssel.

In het bedrijventerrein is een duidelijk verschil aanwezig in hoogte. De Riesenweg vormt de scheiding tussen de hoger gelegen zandgronden en de lager gelegen oude rivierkleigronden.

Afvoersysteem

In De Rieze IV is gekozen voor het gescheiden afvoeren van droogweerafvoer (DWA) en hemelwaterafvoer (HWA). De DWA bestaat uit huishoud en industrieel afvalwater. De DWA zal zeker op een bedrijventerrein zodanig vervuild zijn dat afvoeren naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie nodig is. Het HWA bestaat uit regenwater dat afkomstig is van verharding en daken. Het hemelwater dat op de verharding is verzameld dient eveneens naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie te worden afgevoerd, aangezien dit water verontreinigd zou kunnen zijn. Echter het hemelwater dat op de daken verzameld wordt, wordt via een apart leidingstelsel geloosd op het oppervlaktewater.

Waterberging

Ten behoeve van het stedelijk riolerings- en afwateringssysteem met betrekking tot de ontwikkeling van De Rieze IV, fase 1, is door BKH Adviesbureau Raadgevende Ingenieurs onderzoek verricht. Conclusie hieruit was onder meer dat volgens de

waterbalansberekening een berging benodigd is van 6368 m³. Deze benodigde berging wordt verkregen door verschillende ingrepen. Ten eerste zal de Oerse waterleiding worden verbreed. Ten tweede zal een watergang van de Oerse waterleiding naar de Riezegraaf, worden gegraven. Deze verbinding is langs, de nog door te trekken weg, 't Goor geprojecteerd. Tenslotte zal de Riezegraaf, op de hoek van de Oude IJsselweg met 't Goor, plaatselijk worden verruimd. De feitelijke afvoer van het verzamelde water zal uiteindelijk geschieden via de Riezegraaf naar de Oude IJssel.

6. Milieu-aspecten

Verschillende aspecten van milieuhinder zijn eveneens van invloed op de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hiertoe heeft een inventarisatie plaatsgevonden ten aanzien van de volgende aspecten: agrarische bedrijvigheid, milieuhinder bedrijven, geluidhinder wegverkeer en bodemverontreiniging.

Agrarische bedrijvigheid

Binnen het plangebied zijn twee kleine agrarische bedrijven aanwezig. Deze zijn gelegen aan de Riezenweg 25 en 27 en zullen uit het plangebied verdwijnen.

Buiten het plangebied zijn eveneens twee agrarische bedrijven aanwezig, respectievelijk gelegen aan de Hinkenheuvel 2 en de Buizerdweg 11. Bij beiden dient, op grond van de milieuwetgeving, een afstand van 50 m te worden aangehouden ten opzichte van stankgevoelige functies, waardoor geen invloed op het plangebied te verwachten is.

Milieuhinder bedrijven

Binnen het plangebied is een zestal burger- en bedrijfswoningen aanwezig. Deze zullen worden geamoveerd. Buiten het plangebied zijn eveneens enkele burger- en bedrijfswoningen aanwezig. Daarnaast ligt ten westen van het plangebied een tweetal campings. Vanwege deze woningen en campings wordt een inwaartse zonering gehanteerd. Deze inwaartse zonering legt beperkingen op aan de bedrijven die gevestigd zijn in het bedrijventerrein.

Gezien de aard van de gewenste bedrijven is de vestiging van bedrijven die behoren tot de voorheen genoemde "categorie A-inrichtingen" niet wenselijk. Deze bedrijven behoren tot een krachtens artikel 41 van de Wet Geluidhinder aangewezen categorie van inrichtingen, welke in belangrijk mate industriela-waai kunnen veroorzaken. Deze inrichtingen zijn in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan uitdrukkelijk uitgesloten.

Geluidhinder wegverkeer

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Een onderzoek naar de geluidhinderaspecten vanwege het wegverkeer is derhalve achterwege gelaten.

Bodemverontreiniging

In september 1998 heeft voor het gebied een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is verricht door het

Milieu Adviesbureau Verhoeve Milieu. Op basis van de onderzoeksresultaten concludeert het rapport dat de vaste bodem en het freatisch grondwater van dusdanige kwaliteit is dat het geen belemmering vormt voor het toekomstige terreingebruik. De samenvatting alsmede de conclusies en aanbevelingen van het bodemonderzoek zijn in de bijlage bij dit plan opgenomen.

7. Archeologische aspecten Voor het gebied zal een zogenoemde Aanvullende Archeologische Inventarisatie worden verricht door RAAP. Afhankelijk van de resultaten daarvan, zal niet eerder tot bouwen wordt overgegaan dan nadat in voldoende mate zeker is gesteld, dat geen archeologische waarden vernietigd zullen worden.
8. Economische uitvoerbaarheid Blijkens een ten behoeve van dit plan opgestelde exploitatieberekening voldoet het plan redelijk aan de eisen die, wat grondgebruik en haalbaarheid betreft, worden gesteld aan een plan als het voorliggende. Naar die berekening wordt hier verwezen.



	bedrijventerrein		bestaande woning met erf		waterberging		berm
	zichtlocalie		bestaand bedrijventerrein		wetland		hoofdontsluiting
	cat. 1 en 2 bedrijven		milieucentrum		bosstrook		fietspad

	gemeente project projectnummer	Gendringen intergemeentelijk bedrijventerrein Gendringen-Wisch 1601-141	afbeelding 10 schaal datum	voorkeursmodel december 1996	
---	--------------------------------------	---	----------------------------------	---------------------------------	---

BRON: Intergemeentelijk Bedrijventerrein Gendringen-Wisch
Vermeer-Rhemrev, Stedebouw en Landschap

III PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen

Het voorliggende plan betreft het bedrijventerrein De Rieze IV. De Rieze IV betreft de verdere uitbreiding van de bedrijventerreinen De Rieze I en II. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beschrijving van de structuur, het verkavelingsplan, de beeldkwaliteit, de inrichting van de openbare ruimte alsmede de juridische vertaling, in plankaart en voorschriften.

2. Structuur

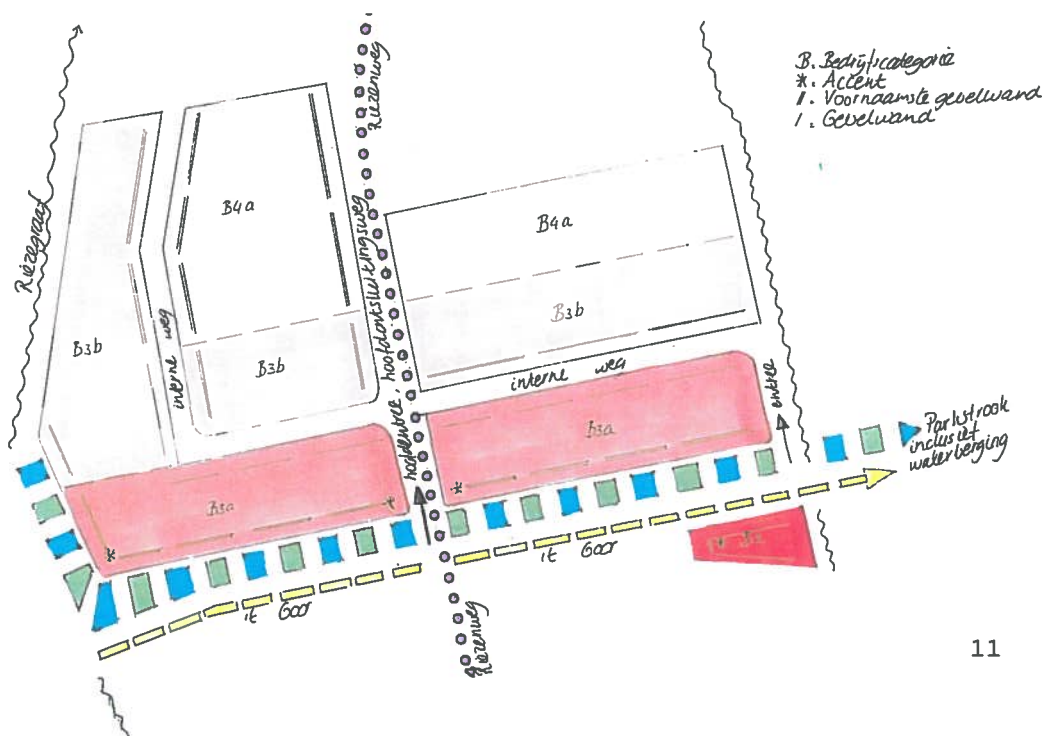
Langs het door te trekken Goor is een parkzone geprojecteerd, waarin een gedeelte van de waterberging voor het gebied is opgenomen.

Het bedrijventerrein zal in het bijzonder aan deze zijde een aangename uitstraling krijgen door aandacht te besteden aan aankleding en inrichting van deze parkzone. Daarnaast dient de vormgeving van de bedrijfsgebouwen, die in de strook langs deze parkzone gerealiseerd worden, eveneens bij te dragen aan vergroting van deze uitstraling. De bedrijven hebben daar ook zelf baat bij.

Vanwege milieuhygiënische randvoorwaarden is het bedrijventerrein ingedeeld in verschillende zones. Binnen deze zones wordt de aard van de bedrijvigheid beperkt door de afstand van deze bedrijvigheid tot de bestaande woningen en de recreatieterreinen.

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats van een nieuwe, parallel aan de bestaande Riezenweg aan te leggen, ontsluitingsweg. In noordwaartse richting sluit deze hoofdontsluitingsweg, via de bestaande Riezenweg over het industrieterrein de Rieze I, aan op de Ettenseweg. In westwaartse richting wordt via 't Goor, welke weg wordt doorgetrokken, aangesloten op de Oude IJsselweg. Ettenseweg en Oude IJsselweg geven vervolgens weer aansluiting op de Slingerparallel.

De bestaande Riezenweg wordt langzaamverkeersroute, als onderdeel van een noord-zuid gerichte route die zuidwaarts aansluiting geeft met het nieuwe woongebied Biezenakker en noordwaarts, via de Hinkenheuvel, aansluit op de Ettenseweg.



3. Verkavelings- plan

Ontsluiting

De ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein sluit aan op 't Goor en via het bestaande industrieterrein, op de Ettenseweg. De ontsluitingsstructuur is onderverdeeld in een hoofd-ontsluitingsweg, de te handhaven Riezenweg en enkele interne ontsluitingswegen.

Er is beoogd de wegen zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de wegprofielen die gebruikt zijn in De Rieze II.

- De hoofdontsluitingsweg ligt naast de bestaande Riezenweg. Komende vanaf 't Goor is deze weg de eerste entreemogelijkheid en tevens hoofdontsluiting van het bedrijventerrein. Aan de oostzijde daarvan ligt, gescheiden door een groenstrook, de bestaande Riezenweg.
- Het bestaande landweggetje, de Riezenweg, vormt de overgang van de hoger gelegen es met het lager gelegen gedeelte van het gebied. Het hoogteverschil varieert en bedraagt ongeveer 80 cm. De Riezenweg wordt in zijn oorspronkelijke ligging en breedte gehandhaafd en bestemd voor langzaam verkeer. Dit oorspronkelijke element blijft herkenbaar in het bedrijventerrein en draagt daardoor kwalitatief bij aan het eigen karakter van het gebied. Bovendien wordt op deze manier voor langzaam verkeer een veilige afstand tot het auto- en vrachtverkeer verkregen.
- De overige wegen zijn interne ontsluitingswegen en hebben aan één zijde een groenzone van 2,5 meter breed. Deze groenstrook zal op enkele punten onderbroken worden door inritten naar de aanliggende bedrijven.

Het kaartje dat aan het begin van het hoofdstuk is opgenomen geeft de ontsluitingsstructuur weer. Tevens geeft dit kaartje de beoogde oriëntatie van de voorgevels ten opzichte van de wegen aan.

De parkstrook

De parkstrook is gelegen aan de noordzijde van 't Goor. Deze strook heeft een viertal functies, te weten een waterbergingsfunctie, een representatieve functie, een bufferfunctie en een ecologische functie. Hieronder wordt ingegaan op deze verschillende functies van de parkstrook:

- De waterbergingsfunctie is voor het opvangen van het hemelwater dat verzameld wordt op het bedrijventerrein. Deze benodigde berging wordt onder andere verkregen door een watergang van de Oerse waterleiding, langs 't Goor, naar de Riezegraaf te graven. Aan één zijde van de watergang is gekozen voor een zwakke overhelling (van 1:10 tot 1:12). Hierdoor wordt een zo groot mogelijke bergingsvermogen verkregen.
- De representatieve functie is van belang voor de uitstraling van het bedrijventerrein. Daartoe wordt de watergang in de vorm van een waterpartij in een parkachtige strook ontworpen. De inrichting van de parkzone geeft een omlijsting van de bedrijfsgebouwen. De aanblik wordt mede bepaald door de verschijningsvorm van de individuele bedrijfsgebouwen en terreininrichtingen. Hieraan worden derhalve ook eisen gesteld. In het volgende hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.
- De bufferfunctie is bedoeld om de afstand tussen het toekomstige

stige woongebied en het bedrijventerrein te vergroten en de contouren van de bedrijfsgebouwen te verzachten. Door de parkzone aan te leggen ontstaat een groene buffer tussen beide gebieden.

- De parkzone herbergt ook een ecologische functie. Door de aanwezigheid van brede oevers, een overstroomveld en verschillende gradiënten, ontstaan er kansrijke omstandigheden voor ecologische ontwikkelingen.

Bijzondere locaties

In het verkavelingsplan zijn verschillende bijzondere vestigingsplekken voor bedrijven aanwezig:

- De hoek van het bedrijventerrein aan de kruising van de Oude IJsselweg met 't Goor.
Vanaf de Oude IJsselweg vormt deze locatie het gezicht en de entree van het bedrijventerrein. De beoogde inrichting van de waterberging gecombineerd met de Riezegraaf draagt bij aan deze bijzondere ligging. Het perceel dat op de hoek aan de waterpartij ligt springt door zijn ligging het meest in het oog. Door het gebruik van een ruimtelijk accent ontstaat hier een bijzonder herkenningspunt voor het bedrijventerrein. Een goed gekozen sprekend gebouw kan hier een kenmerk worden van het gehele bedrijventerrein.
- De strook bedrijfsterreinen gelegen aan 't Goor.
De toekomstige bedrijven liggen hier aan een parkachtig gebied met glooiende gras- en bloemenvelden, een overstroomveld, boomgroepen en enkele grote vrijstaande bomen. Voor de bedrijven biedt dit mogelijkheden om zich te presenteren door gebruik te maken van opmerkelijke architectuur en aangepaste erfinrichting.
- De zuid-oost hoek van het bedrijventerrein tussen 't Goor en de Buizerdweg.
Het smalle min of meer driehoekige terrein biedt bouw mogelijkheden voor in principe één gebouw. De architectuur op dit hoekpunt zal moeten inspelen op deze bijzondere situatie.
- De hoofdentree van het bedrijventerrein naast de Riesenweg.
Bijzondere aandacht voor de vormgeving van de bebouwing ter weerszijden van deze entree is nodig. Hier is het gewenst dat de entreefunctie tot uitdrukking komt in vorm en plaatsing van de bebouwing. Gezien het gewenste karakter van de zuidelijke rand van het bedrijventerrein, is een nadere beeldkwaliteitsbeschrijving gewenst. Op de plankaart is het gebied daartoe ook aangewezen. De beeldkwaliteitsbeschrijving in het volgende hoofdstuk gaat op alle genoemde locaties verder in.

Parkeren

Het parkeren dient hoofdzakelijk op eigen terrein te gebeuren. Daartoe is in de voorschriften van het plan ook een bepaling opgenomen.

Bedrijfsterreinen

Een zonering geeft aan welke bedrijven in het terrein zijn toegestaan. Deze zonering bestaat uit milieutechnische en ruimtelijke overwegingen. De afstand van de bedrijven tot

bestaande en mogelijk toekomstige woonbebouwing bepaalt de situering van de hieronder genoemde categorieën:

- B2, hier kunnen zich bedrijven vestigen die minimaal een afstand van 30 meter dienen te hebben tot een rustige woonwijk.
- B3a, hier kunnen zich bedrijven vestigen die minimaal een afstand van 50 meter dienen te hebben tot een rustige woonwijk
- B3b, hier kunnen zich bedrijven vestigen die minimaal een afstand van 100 meter dienen te hebben tot een rustige woonwijk.
- B4a, hier kunnen zich bedrijven vestigen die minimaal een afstand van 200 meter dienen te hebben tot een rustige woonwijk.

Door toepassing van deze zonering kunnen zich aan de buitenranden van het bedrijventerrein bedrijven vestigen die een geringe afstand tot woonbebouwing dienen te hebben. Daarnaast kunnen zich in de kern van het bedrijventerrein bedrijven vestigen die een grotere afstand tot woonbebouwing dienen te hebben. De bedrijfsterreinen die zuidelijk gelegen zijn, zijn bestemd voor de categorieën B2 en B3a. Naar de kern van het bedrijventerrein toe loopt dit op tot categorie B4a.

Duurzaam Bouwen

In dit bedrijventerrein is aandacht besteed aan het aspect duurzaam bouwen.

Van belang is om het bestaande landschap te respecteren, zeker indien het landschap een bijzondere kwaliteit heeft. Het plangebied ligt gedeeltelijk op een es. In het midden van het bedrijventerrein komt de es zichtbaar tot uitdrukking door de Riezenweg te handhaven, gecombineerd met het aanwezige hoogteverschil.

Tevens is het van belang het huidige hydrologische systeem zoveel mogelijk in stand te houden. In het bedrijventerrein is waterberging opgenomen. Hierdoor kan een deel van het regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de grond om vervolgens geleidelijk te worden afgevoerd naar de Oude IJssel.

4. Beeldkwaliteit

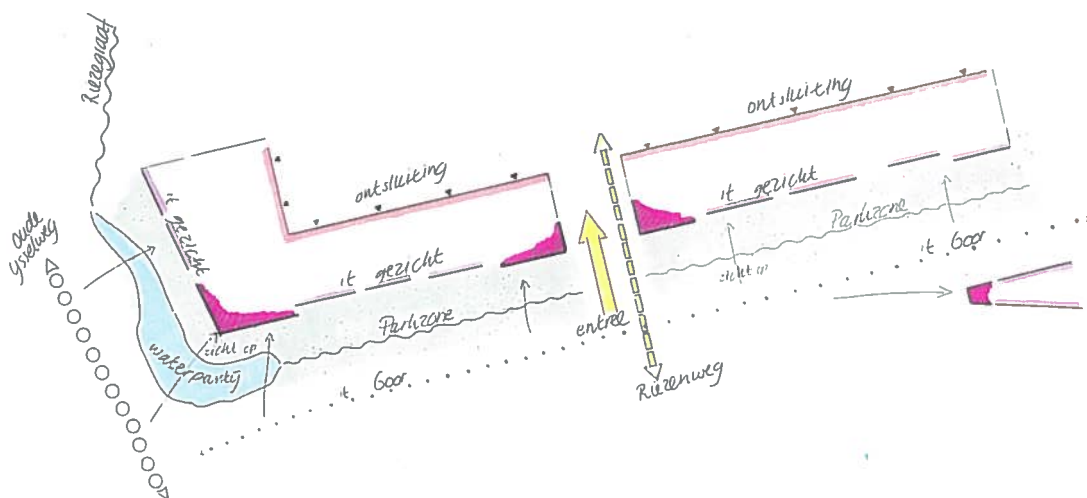
Algemeen

De voorgaande paragrafen hebben zich voornamelijk geconcentreerd op de functionele aspecten van het bedrijventerrein, zoals de verkeersstructuur en de toekomstige bestemmingen. Deze paragraaf beschrijft de visuele aspecten van het bedrijventerrein. De visuele aspecten betreffen de verschijningsvorm van de bedrijfspanden, de bijbehorende erfinrichtingen en de openbare ruimte. Deze beschrijving wordt alleen gegeven van de op de plankaart aangewezen beeldbepalende gebieden. Deze gebieden zijn gelegen aan 't Goor en zijn om twee redenen beeldbepalend: enerzijds zijn deze terreinen zichtbaar vanaf 't Goor en de Oude IJsselweg, anderzijds grenzen deze terreinen met meerdere zijden aan openbaar gebied. De terreinen zijn immers aan één kant gelegen aan de parkzone en aan de andere kant aan de interne ontsluitingsweg.

Door specifieke aandacht te besteden aan de visuele aspecten zullen de bedrijfsterreinen aan de zijde van 't Goor, tezamen met de parkzone, voor een kwalitatief beeld zorgen.

Naast de specifieke eisen voor de beeldbepalende gebieden blijven voor de overige gedeelten van het bedrijventerrein uiteraard de gebruikelijke (welstands-)eisen van belang.

Eerst wordt ingegaan op de richtlijnen en aanbevelingen met betrekking tot de bedrijfsbebouwing. Hierin wordt een aantal algemene richtlijnen en aanbevelingen behandeld. Vervolgens wordt ingegaan op de erfinrichtingen.



Bedrijfsbebouwing

De toekomstige bedrijven in de beeldbepalende gebieden dienen een verzorgde en aantrekkelijke uitstraling te krijgen. Hieronder volgt een opsomming van enkele bijzondere aandachtspunten, die voor het verkrijgen van het gewenste beeld van de bedrijfsbebouwing van belang zijn:

Gebouwvorm

- De gebouwvorm behoort zo gekozen te worden dat de voorgevel gericht is naar de parkzone.
- Het is nodig het bedrijfsgedeelte met de, voor het bedrijf, belangrijkste uitstraling aan de zijde van 't Goor te plaatsen.
- Indien de gebouwvorm een lange gevel met zich mee brengt is het van belang daar geleidingen in aan te brengen.
- Ter plaatse van de zuidwest-hoek, aan weerszijden van de entree van het bedrijventerrein en op het driehoekig terreintje zijn afwijkende gebouwvormen, die inspelen op de situatie, gewenst.
- Het gebouw op het driehoekige terreintje dient een zorgvuldige op deze alzijdige zichtlocatie afgestemde architectonische verschijningsvorm te krijgen. Een kantoorachtig uiterlijk en het gebruik van glas zijn hier goed mogelijk.

Kleur

- Aan de zijde van 't Goor hebben licht opvallende kleuren, zoals lichtrood en lichtblauw, de voorkeur. Aan de zijde van de ontsluitingsweg hebben minder opvallende kleuren, zoals lichtgrijs, de voorkeur.
- Felle kleuren kunnen wel worden toegestaan, indien zij bedoeld zijn om de entree te accentueren.
- Voor het gebouw op het driehoekige terreintje ten zuiden van 't Goor is het goed mogelijk om, gezien zijn bijzondere ligging, felle kleuren toe te passen.

Dak

- Het is niet gewenst spiegelglas toe te passen in dakvormen, aangezien eventuele spiegelingen van dit glas storend zal zijn vanuit de omgeving.

Reclame

- Voor de toepassing van gevelreclame is het belangrijk dat zij een integraal onderdeel vormt met het architectonisch ontwerp van het gebouw en daaraan ondergeschikt is.
- Losstaande reclame is niet toegestaan.
- Reclame-uitingen moeten een functionele binding hebben met het betreffende bedrijf.

Erfinrichting

De uitstraling van het bedrijventerrein wordt hoofdzakelijk bepaald door het uiterlijk van bedrijfsbebouwing tezamen met de erven. Belangrijk is dat er ook zorgvuldig met de inrichting van de erven wordt omgesprongen. Veel geparkeerde auto's, grote gekleurde hekken en opslag zijn ongewenst. Hieronder volgt een opsomming van enkele bijzondere aandachtspunten die voor een kwalitatieve erfinrichting van belang zijn:

Situering

- De bedrijfsgebouwen dienen aan de zijde van de ontsluitingsweg in de rooilijn te worden geplaatst. Aan de zijde van 't Goor is een wisselende positie ten opzichte van de rooilijn mogelijk, aangezien hier een speelsere uitstraling gewenst is.

Voorerven

- De erven aan de zijde van 't Goor dienen voornamelijk een groene inrichting te krijgen. Het verdient de voorkeur deze inrichting te laten overlopen in de inrichting van de groene zone.
- Het is gewenst dat het aantal inritten naar de bedrijfspanden beperkt is. Daarbij is het ook van belang dat deze inritten niet breder zijn dan noodzakelijk is.

Erfafscheidingen

- Voor de bedrijfsterreinen is een groene erfafscheiding aan de zijde van de interne ontsluitingsweg gewenst. Aan de zijde van 't Goor is eveneens een groene of eventueel geen erfafscheiding gewenst aangezien hier een directe relatie met de parkzone aanwezig is. Erfafscheidingen in de vorm van hekken dienen aan beide zijden vermeden te worden. Indien erfafscheidingen aan de zijkant van het perceel geplaatst zijn, vraagt dit enige aandacht voor de vormgeving; felle kleuren zij hier niet gewenst.
- Indien in verband met de veiligheid een hek noodzakelijk is aan de voor- en achterzijde, dan is plaatsing in het verlengde van de gevel van het bedrijf gewenst. Hierbij geldt dat hekken met felle kleuren niet gewenst zijn.
- Voor het driehoekige terreintje ten zuiden van 't Goor gelden voor de zijde die gelegen is aan reeds bestaand bedrijfsterrein geen bijzondere eisen. Voor de erven die gelegen zijn aan de openbare ruimte gelden echter wel speciale eisen. Groene erfafscheidingen zijn hier gewenst. Erfafscheidingen in de vorm van hekken dienen hier vermeden te worden.

Parkeren

- Parkeerplaatsen op het erf dienen met zorg te worden gesitueerd en ingericht. Parkeerplaatsen aan de zijde van de parkzone zijn niet gewenst.

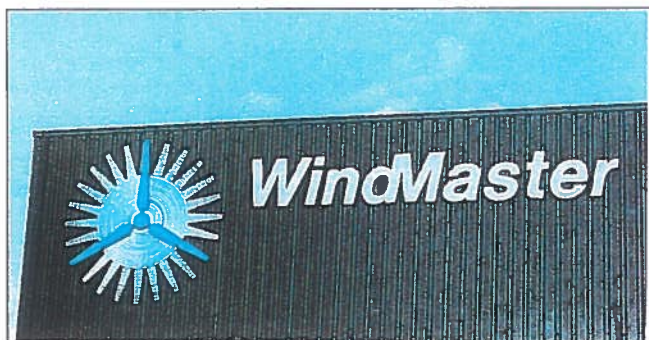
Opslag

- Voor de bedrijfsterreinen in de beeldbepalende gebieden is opslag van buitenmaterialen niet toegestaan.

Algemene reclame-uitingen en bewegwijzering

Individuele reclame en bewegwijzering op het bedrijventerrein is niet toegestaan. Het is gewenst dat op het bedrijventerrein gezamenlijke informatieborden worden geplaatst. Plaatsing van een informatiebord ter plaatse van de entree van het bedrijventerrein verdient de voorkeur.

BEDRIJFSBEBOUWING



Gevelreclame integraal onderdeel van de gevel



Mogelijke geleding gebouw



Mogelijke kleurtoepassing



Om nadruk te leggen op entree afwijkende kleurtoepassing



Bedrijfsbebouwing georiënteerd aan parkzone

ERFINRICHTING



Groene erfafscheiding



Groen voorerf

5. Inrichting openbare ruimte

Algemeen

Op de bijgevoegde tekening die achterin dit hoofdstuk is opgenomen is in conceptvorm aangegeven hoe de openbare ruimte van het onderhavige gebied ingericht zou kunnen worden. In dit hoofdstuk wordt, wat betreft beplanting, een aanzet gegeven tot verdere uitwerking van de openbare ruimte.

Beplanting

In het verkavelingsvoorstel zijn verschillende soorten beplanting gedacht. Deze beplanting is onder te verdelen in:

- Beplanting in de parkzone;
- Beplanting op het bedrijventerrein.

Beplanting in de parkzone

Voorgesteld wordt de nieuw aan te leggen hoofdontsluiting, 't Goor, aan de noordzijde met bomen te beplanten. Hierdoor wordt de betekenis van deze weg als toegangsweg van het bedrijventerrein benadrukt en krijgt de parkstrook extra allure. Een boomsoort die hiervoor gebruikt kan worden is de acacia (*Robinia pseudoacacia* 'Sandraudiga'). Deze soort heeft een sierlijk uiterlijk en past daardoor goed bij de parkstrook. De hoogte die deze soort kan bereiken is ongeveer 20 tot 25 m. Bovendien heeft deze soort een vrij transparante kroon, waardoor de parkstrook goed zichtbaar is en licht blijft.

In de parkstrook zijn bomen voorgesteld die een associatie met "water" en met "parkachtig" oproepen; els, (treur-)wilg, moerascipres etc. Deze bomen worden op een sfeervolle wijze geplaatst, in kleine groepjes of alleenstaand, langs de waterkant of op de helling. De parkachtige, groene uitstraling wordt hierdoor versterkt.

Het overstroomveld is een terreintje gelegen in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein. Het maaiveld van het overstroomveld ligt 20 cm hoger dan het normale waterpeil en kan bij regenval 10 cm overstromen. In de zomer zullen er periodes zijn waarbij het overstroomveld droog valt. Dan kunnen riet-, ruigte- en moerasplanten ontkiemen. In dit veld ontstaat een natuurlijke verjonging van riet en moerasplanten. Een extensief maaibeheer kan de ecologische waarde van het overstroomveld verhogen.

De natuurvriendelijke oever bevindt zich aan de noordzijde van de watergang die gelegen is tussen 't Goor en het bedrijventerrein. Gekozen is voor een zwakke oeverhelling van 1:10 tot 1:12. Hier kunnen eveneens riet-, ruigte- en moerasplanten ontkiemen.

Voor het overstroomveld en de natuurvriendelijke oever wordt echter wel voorgesteld om het riet in te planten. Moeras- en ruigtesoorten zullen vanzelf ontstaan.

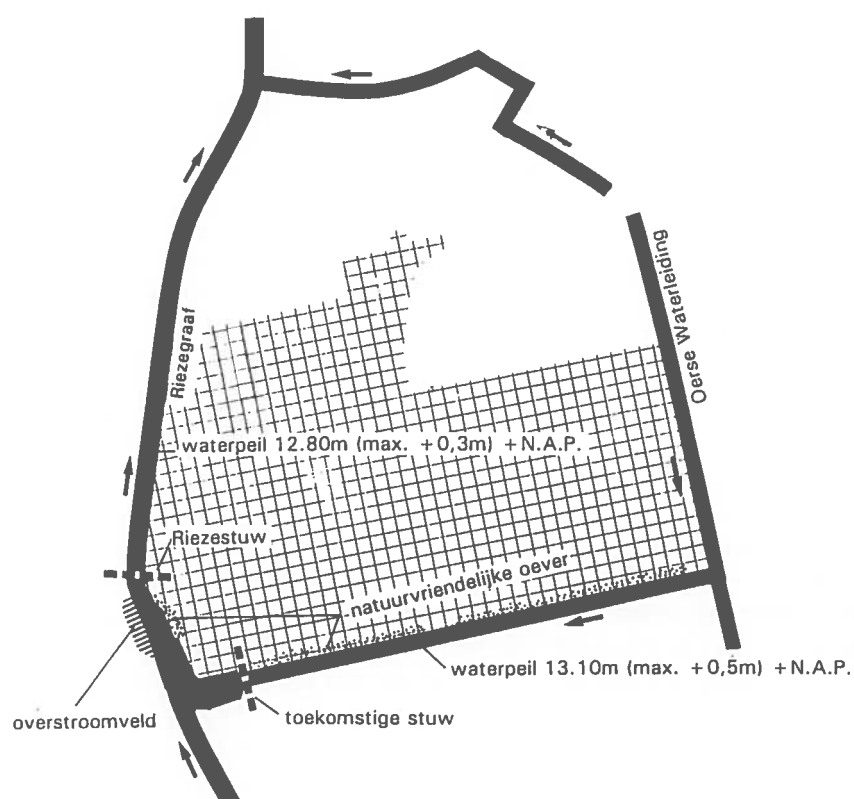
Er wordt voorgesteld om in de Riezegraaf een dieper gedeelte te creëren. Op deze manier kunnen goede overwinteringsplaatsen voor vissen en amfibieën ontstaan.

Beplanting op het bedrijventerrein

Om de continuïteit van het oorspronkelijke tracé van de Riezenweg te waarborgen en te versterken is het gewenst de Riezenweg met eiken te beplanten. De eik is van oudsher een veel gebruikte boomsoort langs de Riezenweg. Aan weerszijden van de

oude Riezenweg is begroeiing opgenomen. Aan de westzijde is gedacht aan een lage onderbegroeiing en aan de oostzijde van de weg is gedacht aan hogere struikachtige begroeiing. Deze hogere begroeiing dient ter afscherming van de achter- en zij-kanten van aangrenzende percelen.

Voorgesteld wordt de interne wegen te beplanten met een lage struikachtige onderbegroeiing met daarin essen. Essen zijn bomen die zeer snel groeien en daardoor snel een groen beeld kunnen geven aan het bedrijventerrein. De essen worden los van elkaar geplant, zodat er een transparante bomenrij ontstaat.



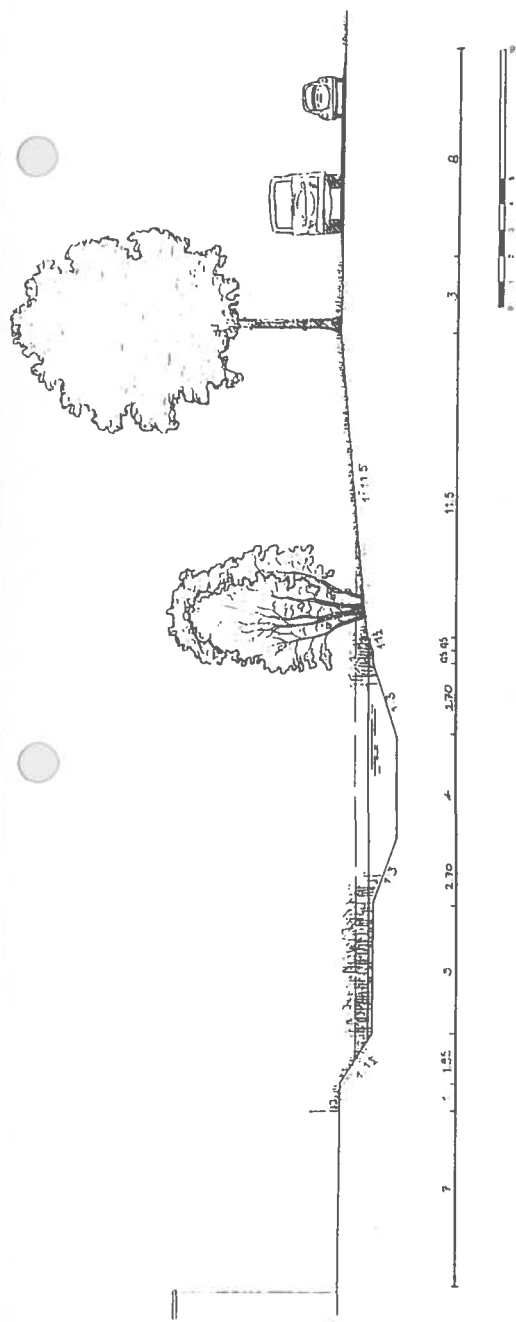
Het watersysteem rondom het bedrijventerrein

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

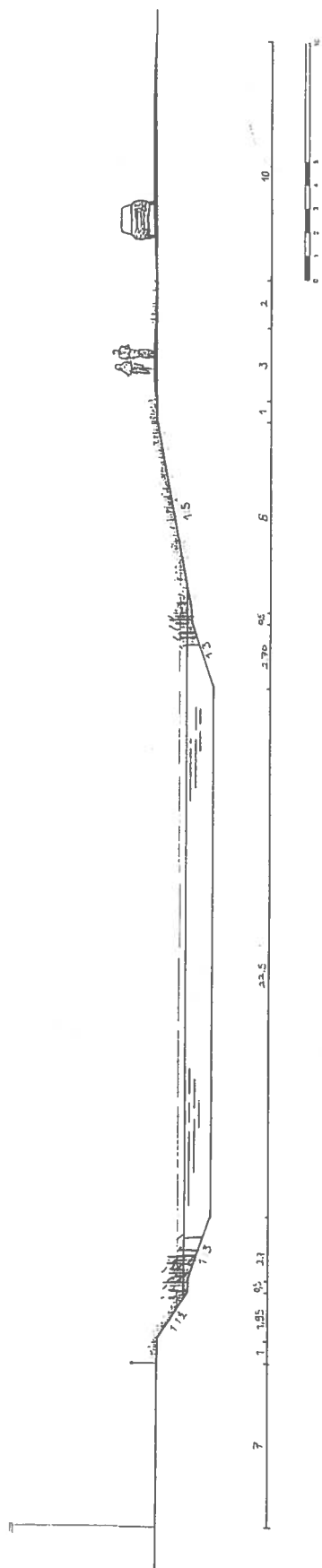


BEPLANTING IN DE PARKZONE

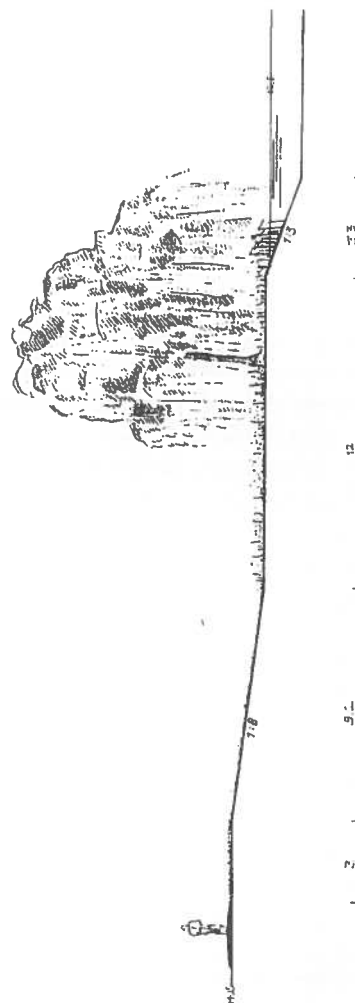
SONSBEEK ADVISEURS BV



Dwarsdoorsnede parkstrook; de parkstrook vormt een representatief aanzicht van het bedrijvenpark.

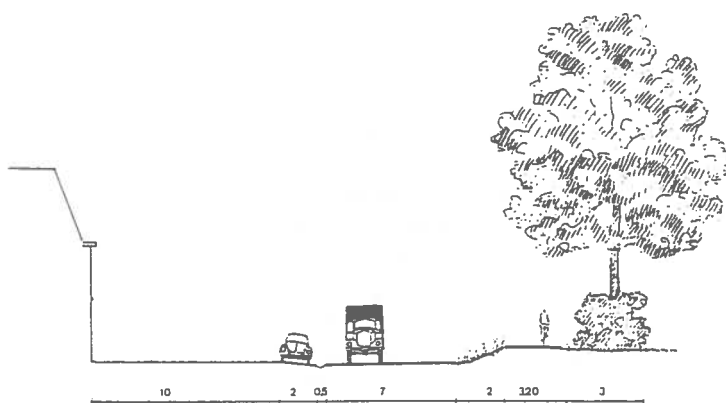


Dwarsdoorsnede waterpartij; door de ligging aan het water krijgen bedrijven allure.

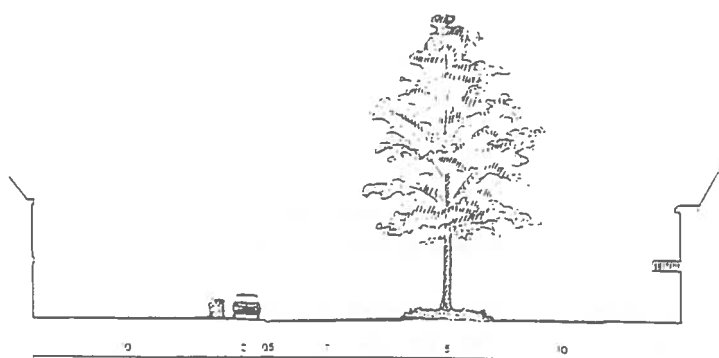


Dwarsdoorsnede overstroombeld; dit veld kan 10 cm onder water staan bij de hoogste waterstand. Normaal staat het echter 20 cm onder het

BEPLANTING OP HET BEDRIJVENTERREIN



De Riezenweg - hoofdontsluiting



Interne wegen

teit" is hier nader op ingegaan.

Binnen het gebied met beeldkwaliteitseisen is in de voorschriften tevens bepaald dat geen opslag op open erf mag plaatsvinden, dat geen bouwmarkten zijn toegestaan en dat eventuele detailhandel in meubels een minimaal verkoopoppervlak van 1000 m² dient te hebben.

Voor dit gebied is het, uit overweging van de beoogde beeldkwaliteit, bovendien niet gewenst dat toepassing wordt gegeven over artikel 18A van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De aanwezigheid van (bedrijfs)woningen kan, uit overwegingen van milieuhygiëne, grote belemmeringen opleveren voor het vestigen van bedrijven welke op grond van de bestemmingsvoorschriften en bedrijvenlijst zouden mogen worden toegelaten. Daarom is de bouw van bedrijfswoningen niet toegestaan.

In lid 11 is een bepaling opgenomen waarin de noodzaak van parkeren op eigen terrein is verwoord. In gevallen waarin de opgenomen norm voor het betreffende bedrijf te hoog is, gezien de aard van dat bedrijf, bijvoorbeeld omdat, ook in de toekomst, nauwelijks werknemers in dienst zijn en ook geen bezoekers te verwachten zijn, of indien het bedrijf beschikt over een actief bedrijfsvervoerplan, waaruit de verminderde parkeerbehoefte aantoonbaar blijkt, kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen.

De wegen, de A-watergang en het overige water binnen het plangebied zijn respectievelijk aangewezen voor de bestemming "Wegen" en "Water". Langs de A-watergang is ten behoeve van het onderhoud binnen de bestemmingsbepalingen "Groenvoorzieningen" rekening gehouden met een schouwstrook van 4 meter.

De bestemming "Beplantingsstrook" regelt de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein ten opzichte van de omgeving. Daartoe is geregeld dat de desbetreffende gronden bestemd zijn voor opgaand groen, in de vorm van bosplantsoen.

De bestemming "Groenvoorziening" is voornamelijk bedoeld om groenvoorzieningen zonder een specifiek afschermdende functie te regelen.

In de "Beschrijving in hoofdlijnen" zijn de bedoelingen van het bestemmingsplan vastgelegd. De bestemmingsvoorschriften zijn op zichzelf een toetsingskader voor de aanvragen voor vestiging en het afgeven van bouwvergunningen. Wanneer er beslist moet worden over het verlenen van vrijstellingen, moet aan de hand van de Beschrijving in Hoofdlijnen beoordeeld worden of het verlenen van de vrijstelling al dan niet in strijd is met de doelstellingen van het bestemmingsplan.

IV OVERLEG EN INSPRAAK

1. 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 1985 is het bestemmingsplan De Rieze IV voorgelegd aan de volgende instanties:

- Inspectie Ruimtelijke Ordening Oost;
- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn provincie Gelderland, welke tevens zorg zal dragen voor de coördinatie met de andere provinciale diensten;
- Inspectie Milieuhygiëne Oost;
- Ministerie van Economische Zaken Regio Oost;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- NUON Oost-Gelderland
- Waterbedrijf Gelderland;
- N.V. GAMOG, Regiokantoor Oost;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland;
- Gemeente Wisch.

Onderstaand zijn de reacties uit het vooroverleg weergegeven. De ingesprongen tekst geeft de reactie daarop van de gemeente weer.

De Inspectie Ruimtelijke Ordening constateert dat aan vele aspecten aandacht is besteed, waaronder kwalitatieve aspecten als duurzaam bouwen en beeldkwaliteit. Zij mist aandacht voor de vraag of de voorgestelde ontwikkeling past wat betreft de kwantiteit in de streekplanuitwerking voor bedrijventerreinen. Daarnaast wordt verzocht in voorschriften (en toelichting) aan te geven hoe geregeld wordt dat een terrein zal worden ontwikkeld met een lokale functie.

De voorgestelde ontwikkeling is niet in strijd met de streekplanuitwerking. In het rapport Intergemeentelijk Bedrijventerrein Gendringen-Wisch, dat ten grondslag ligt aan het voorliggende bestemmingsplan, wordt nadrukkelijk uitgegaan van de streekplanuitgangspunten en daarmee van de verplaatsingsbehoefte van lokale bedrijvigheid en de behoefte aan reserveringen voor lokale initiatieven. Op deze wijze zijn deze beleidsuitgangspunten, naar de opvatting van de gemeente, in voldoende mate vastgelegd. Het betreffende gedeelte van het rapport is nu als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

De Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland merkt het volgende op:

Verzoekt in de toelichting nadere aandacht te besteden aan de behoefteberekening en te benadrukken dat het bedrijventerrein is bedoeld voor de lokale bedrijvigheid.

Door het toevoegen van een gedeelte van het rapport Intergemeentelijk bedrijventerrein Gendringen Wisch, als bijlage bij het bestemmingsplan, is aan deze vraag voldaan.

Adviseert een archeologische paragraaf in het plan op te nemen. Adviseert daarnaast een zogenoemd aanvullend archeologische inventarisatie te laten uitvoeren.

In het plan is nu aan dit aspect aandacht besteed. Verwezen wordt hier naar de toelichting.

Verzoekt de toelichting te verduidelijken ten aanzien van de stankcirkels van twee buiten het plangebied gelegen agrarische bedrijven.

De toelichting is aangepast.

Verzoekt aandacht voor de verkeersintensiteiten in de toelichting, met name in verband met de kruising Oude IJsselweg/Buizerdweg/Varsselderseweg.

Het voorliggende plan stoelt op het voorkeursmodel structuurschets uit het rapport Intergemeentelijk bedrijventerrein Gendringen Wisch. Ten aanzien van de genoemde kruising is geen aanleiding om deze anders, bijvoorbeeld in de vorm van een rotonde, uit te voeren. In de toekomst kan dit, indien daar aanleiding toe ontstaat, zonodig alsnog gebeuren.

Tenslotte zijn een aantal opmerkingen gemaakt ten aanzien van de voorschriften.

Deze opmerkingen hebben, waar gewenst, geleid tot enige aanpassingen van de voorschriften.

Het Ministerie van Economische Zaken heeft medegedeeld geen op- of aanmerkingen te hebben.

Het Waterschap Rijn en IJssel verzoekt de mogelijkheid voor overkluizingen uit de voorschriften weg te laten.

Aangezien hiermee ook bruggetjes mogelijk zijn en in dat geval het belang van voldoende oppervlaktewater niet in het geding is, is deze bepaling gehandhaafd.

De Nuon Oost-Gelderland deelt mede dat de "industrie-ontsluittingsregeling" op het bedrijventerrein van toepassing is.

Deze opmerking is voor kennisneming aangenomen.

Het Waterbedrijf Gelderland heeft een deel van de plankkaart toegevoegd waarop de hoofdwaterleiding staat aangegeven.

Met dit gegeven zal bij nadere uitwerking rekening worden gehouden.

De Gamog heeft opgave gedaan van de aanwezige gasinfrastructuur voor de bestaande bebouwing en verzoekt daarmee rekening te houden.

Hiermee is in het plan rekening gehouden.

De Kamer van Koophandel is van mening dat een beeldkwaliteitsplan niet thuishoort in een bestemmingsplan en vindt de gestelde eisen te ver gaan. Mist voorts in de toelichting een paragraaf over het onderdeel parkeren. Vindt tenslotte enige aspecten rond perifere detailhandel niet duidelijk.

Het beeldkwaliteitsplan wordt in het voorliggende plan

nadrukkelijk alleen gehanteerd in de smalle zone, noordelijk langs de weg 't Goor. Hier manifesteert zich het bedrijventerrein aan een hoofdtoegangsweg die ook het noordelijk deel van het dorp Ulft ontsluit. Deze bijzondere ligging rechtvaardigt het toegepaste beleidsmiddel. Ten aanzien van het parkeren is in de voorschriften een bepaling opgenomen. In de toelichting is nu een korte opmerking opgenomen.

Ten aanzien van de perifere detailhandel is gekozen voor een beperking daarvan, waardoor benadrukt wordt dat deze functies in principe elders in de dorpen thuishoren. Detailhandel is naar aanleiding van de gemaakte opmerking nu geheel uit de bedrijvenlijst geschrapt.

De gemeente Wisch vraagt nadere aandacht voor de financiële aspecten, voor milieuaspecten, alsmede voor het bodemonderzoek.

Deze aspecten zullen in het vervolgtraject nadere aandacht krijgen.

2. Inspraak

Overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening heeft inspraak plaatsgevonden. Het eindverslag van de inspraak is op de volgende bladzijden opgenomen.