

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK
BESTEMMINGSPLAN DE RIEZE VI

KOM ULFT
2008

TOELICHTING

versie: t.b.v. vaststelling
documentnummer: t_NL.IMRO.1509BPriezeVI2008-0004

SONSBEEK ADVISEURS BV

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Aanleiding voor het plan	2
2. Ligging van het plangebied	2
3. Relatie met andere plannen	3

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	7
2. Bestaande situatie	7
3. Behoeftte bedrijventerrein	9
4. Waterhuishouding	9
5. Milieuaspecten	10
6. Archeologische aspecten	11
7. Flora en fauna	11
8. Luchtkwaliteit	12
9. Externe veiligheid	12
10. Openbaar vervoer	12
11. Economische uitvoerbaarheid	12

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	13
2. Structuur	13
3. Verkavelingsplan	13
4. Beeldkwaliteit	16
5. Inrichting openbare ruimte	18
6. Plankaart en Voorschriften	19

4. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg	22
------------	----

Bijlagen:

Uittreksel verkennend bodemonderzoek

Uittreksel archeologische inventarisatie

Uittreksel natuurtoets

Uittreksel onderzoek luchtkwaliteit

1. INLEIDING

1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein De Rieze in de kern Ulft behorende bij de gemeente Oude IJsselstreek. Tevens wordt met dit plan, voor zover het de aansluitende wegen betreft, een gedeelte van het bestemmingsplan De Rieze V herzien. Het voorliggende bestemmingsplan vormt het sluitstuk van de ontwikkeling van het complete bedrijventerrein De Rieze, tussen de wegen Oude IJsselweg, Slingerparallel, Ettenseweg en 't Goor.

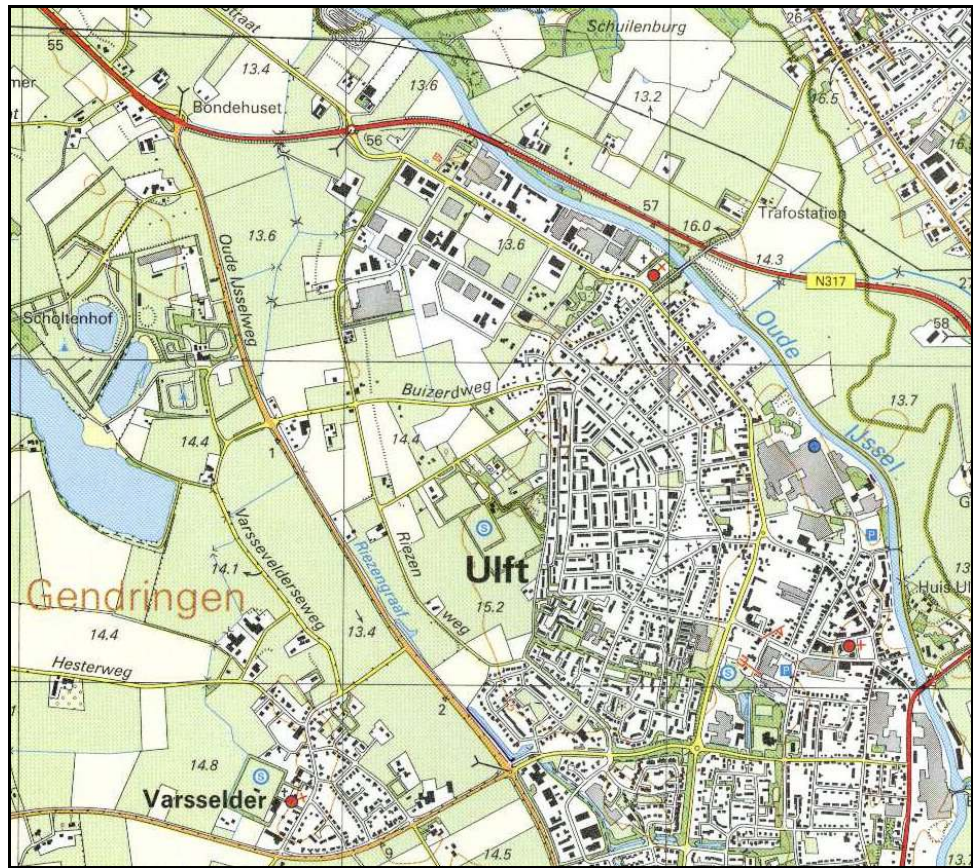
De gemeente Oude IJsselstreek beschikt momenteel niet meer over voldoende uit te geven bedrijfsterreinen, terwijl de vraag naar kleinschalige bedrijventerreinen in verband met verplaatsing van bedrijven uit de kernen aanzienlijk is.

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

Het plangebied is direct ten noordwesten van de kern Ulft gelegen. De noordzijde grenst aan de Slingerparallel met daarachter open agrarisch gebied. Overigens grenst het plangebied aan het bestaande bedrijventerrein De Rieze. Een klein gedeelte grenst tenslotte aan de Oude IJsselweg.

Het plan biedt ruimte aan ongeveer 7 hectare netto bedrijventerrein. Bruto komen daar de water- en groenstructuur en de ontsluitingswegen bij. Hierdoor komt de totale omvang van het plangebied op circa 9 hectare.

De afbeelding op de volgende bladzijde geeft de ligging van het plangebied weer.



Kaart ligging De Rieze VI

3. Relatie met andere plannen

Het gebied werd voorheen nagenoeg geheel juridisch geregeld in het **bestemmingsplan Buitengebied** uit 1978. Voor een gedeelte was het bestemmingsplan De Rieze V uit 2001 van toepassing.

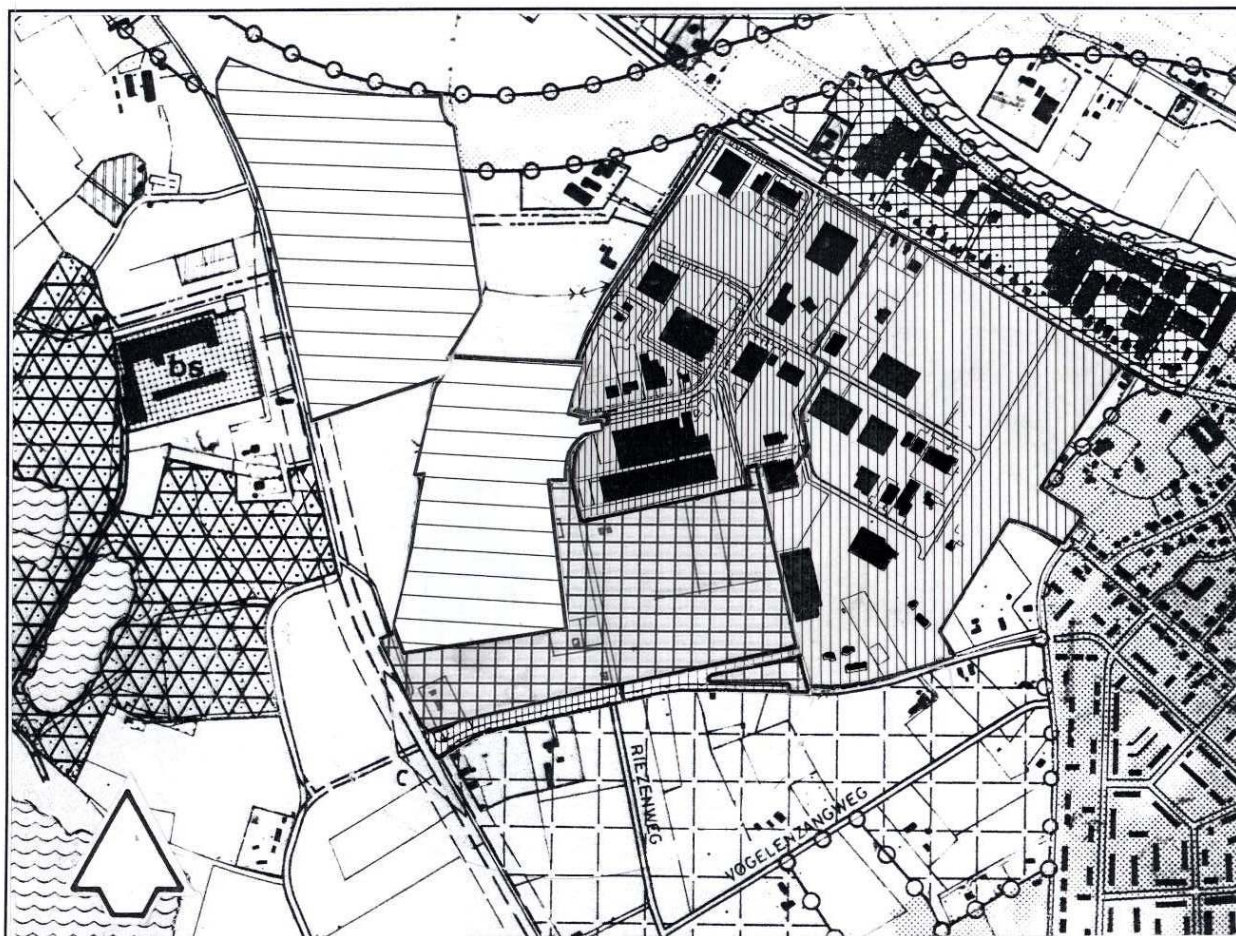
In het bestemmingsplan Buitengebied waren de gronden bestemd als "Agrarisch productiegebied" en "Agrarisch productiegebied A".

De kaarten op de volgende bladzijden geven het uittreksel van het bestemmingsplan Buitengebied en een verkleining van de plankaart van het bestemmingsplan De Rieze V weer.

Het voorliggende plan komt thans in de plaats van de desbetreffende gedeelten van het bestemmingsplan Buitengebied en een klein gedeelte van het bestemmingsplan De Rieze V.

In 1996 is, in gezamenlijk overleg met de toenmalige gemeente Wisch, een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een nieuw bedrijventerrein ten noorden van Uift. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn neergelegd in het rapport **Intergemeentelijk bedrijventerrein Gendringen-Wisch**. Dit rapport is mede uitgangspunt voor het bestemmingsplan De Rieze IV, V en het voorliggende plan.

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
	DE RIEZE IV
	DE RIEZE V

BESTEMMINGEN

	AGRARISCH PRODUKTIEGEBIED
	bijbehorend bouwperceel
	AGRARISCH PRODUKTIEGEBIED A
	bijbehorend bouwperceel
	TERREIN VOOR VERBLIJFSREKREATIE NADER UIT TE WERKEN

SCHAAL 1 : 10.000

In het **Streekplan Gelderland** uit 2005 wordt ten aanzien van bedrijventerreinen opgemerkt dat:

“De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dit betekent o.a. het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geraamde *regionale* behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen.

Ook in het bedrijfsleven is sprake van voortgaande schaalvergroting. Clustering van diverse soorten bedrijvigheid in stedelijke gebieden vermindert de kwetsbaarheid voor economische conjunctuurbewegingen.

Bij bundeling van werkfuncties valt onderscheid te maken naar de omvang van publieks-/werknemers-stromen (= meer centrale, goed bereikbare locaties) en van goederen-stromen (= ligging aan ontsluitende infrastructuur weg/water of op specifieke terreinen bijvoorbeeld in verband met milieuzoening).”

Specifiek voor de Oude IJsselstreek wordt in het streekplan gesteld dat:

“ De zuidelijke Oude IJsselstreek: herstructurering en transformatie bestaand stedelijk gebied

De Oude IJsselsteden, van Doetinchem tot aan de kern Gendringen, liggen als een band aan de rivier. Voor deze streek is in 2000 een Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtings Schets (IRIS) als streekplanuitwerking vastgesteld. Het aan IRIS gekoppelde uitvoeringsprogramma blijft voor de aanpak van de Oude IJsselstreek onverkort gehandhaafd.

Het gebied kent een vroege stedelijke ontwikkeling met als voornaamste krachtbron de ijzer- en emaille-industrie. De opgave voor deze stedenband ligt in de herstructurering en transformatie van het bestaand stedelijk gebied. Doel is om langs de Oude IJssel een (klein)stedelijk woon-, werk- en leefklimaat te realiseren. Versterking van het stedelijk gebied met recreatieve, culturele en woonfuncties is mogelijk door een meer expliciete oriëntatie op de Oude IJssel en herinrichting van verouderde bedrijventerreinen. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen die vragen om uitbreiding buiten de kernen laten zich, met uitzondering van Doetinchem, niet meer inpassen.”

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.

2. 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 behandelt de waterhuishouding. In paragraaf 5 zijn de verschillende milieu-aspecten opgenomen. Paragraaf 6, 7, 8 en 9 gaan in op de archeologische aspecten, de flora en fauna, de luchtkwaliteit en de externe veiligheid. Tenslotte gaan paragraaf 10 en 11 in op respectievelijk het openbaar vervoer en de economische uitvoerbaarheid.

2. Inventarisatie

Grondgebruik

In het plangebied zijn in hoofdzaak gronden gelegen die in gebruik zijn als agrarisch productiegebied, in de vorm van bouw- en weiland. Centraal in het gebied ligt nog een boerderij en een enkel woonhuis. Rond het plangebied worden de gronden als volgt gebruikt: ten noorden van het plangebied ligt de Slingerparallel met daaraan eveneens agrarisch productiegebied; ten zuidoosten en ten zuiden van het plangebied sluit het gebied aan op het bedrijventerrein De Rieze IV. Door en langs het plangebied loopt de Riezegraaf, deze watergang vormt de scheiding tussen agrarisch productiegebied en het bedrijventerrein De Rieze V. Het kaartje op de volgende pagina geeft een indruk van het plangebied.

Bedrijven en woningen

In het plangebied bevinden zich nog de bebouwing van een voormalig agrarische bedrijf en een woning, beide gelegen aan de Hinkeheuvel.

Ontsluiting

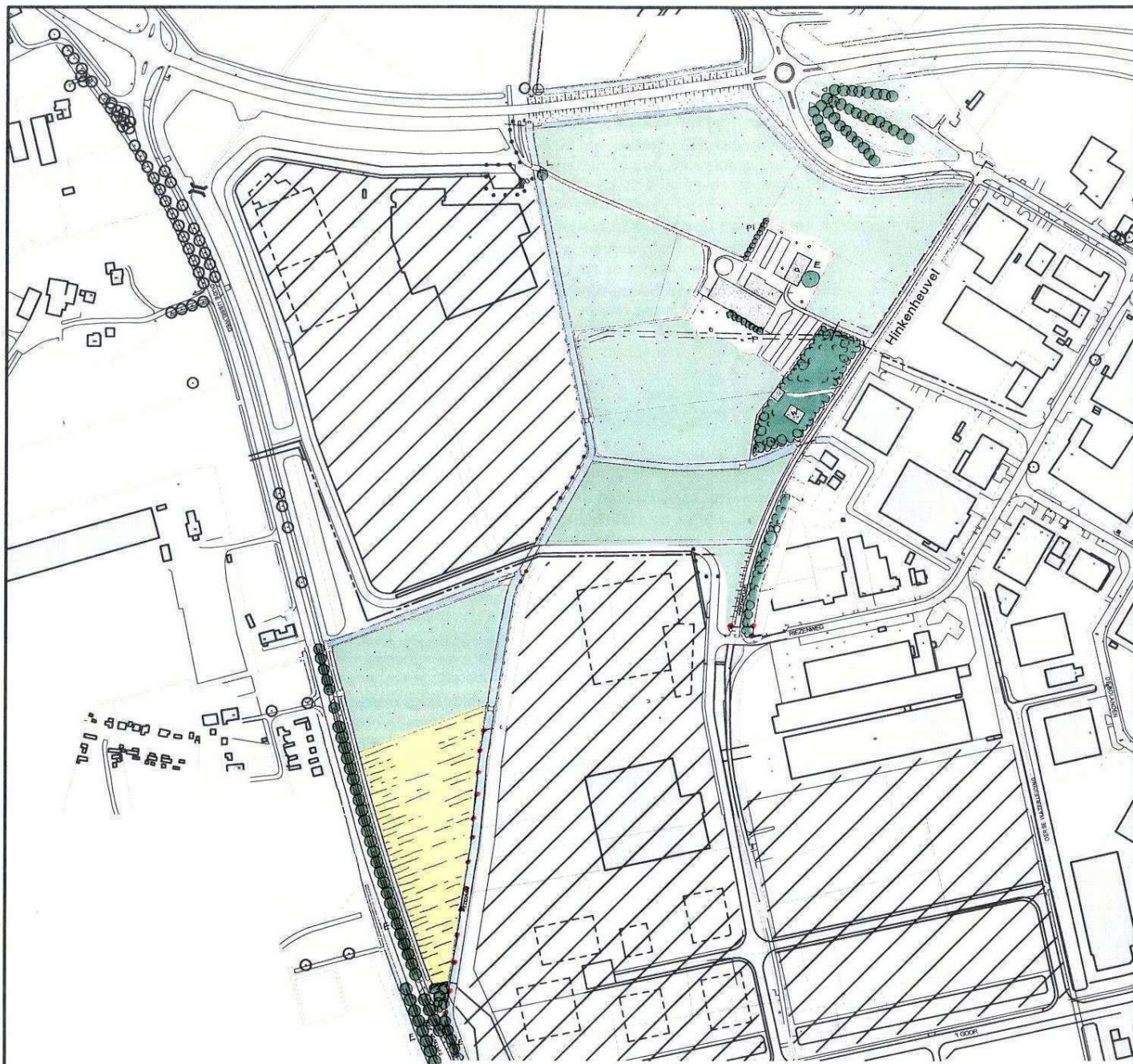
Vanuit de aangrenzende gebiedsdelen van het bedrijventerrein De Rieze eindigen bestaande wegen op de grens van het plangebied van De Rieze VI. Doortrekking daarvan leidt tot een deel van de noodzakelijke ontsluiting van De Rieze VI.

Riezegraaf

Door/langs het plangebied loopt de Riezegraaf. Deze watergang voert overtollig water vanaf het dorp Gendringen af naar het noorden, richting de Oude IJssel.

Gastransportleiding

In en langs het plangebied lopen twee gastransportleidingen met een doorsnede van 10 en 30 cm. De leidingen liggen op een diepte van ongeveer 1 meter.



INDUSTRIETERREIN IN ONTWIKKELING



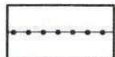
WEILAND / AKKERLAND



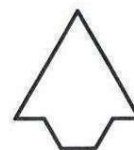
GESLOTEN BEPLANTING



WATER



BEGRENZING BESTEMMINGPLAN DE RIEZE VI



SCHAAL 1 : 5000

3. Behoeftte be-
drijventerrein
- Voor de herindeling tot de nieuwe gemeente Oude IJsselstreek heeft de toenmalige gemeente Gendringen gezamenlijk met de toenmalige gemeente Wisch onderzoek laten verrichten naar de behoefte aan bedrijventerreinen. De resultaten van dit onderzoek zijn destijds opgenomen in het rapport "Intergemeentelijk bedrijventerrein Gendringen-Wisch". Inmiddels zijn voor de Rieze IV en de Rieze V bestemmingsplannen voorbereid en goedgekeurd. Een groot deel van de deze gronden zijn inmiddels verkocht.
- Binnen de gemeente bestaat de behoefte om milieuhinderlijke bedrijven die gelegen zijn in de woonkernen te verplaatsen naar dit bedrijventerrein. De hoeveelheid nog voor uitgifte beschikbaar terrein voor deze veelal kleine bedrijven is beperkt.
- In het bestemmingsplan De Rieze VI wordt ruimte geboden aan circa 7 hectare netto uit te geven bedrijventerrein voor hoofdzakelijk kleine bedrijven. Deze ontwikkeling past geheel binnen het door de gemeente gevoerde beleid ten aanzien van verplaatsing van bedrijven uit de woonkernen.
4. Waterhuishou-
ding
- Door het plangebied loopt de Riezegraaf, die de belangrijkste ontwatering van het westelijke gedeelte van de gemeente Oude IJsselstreek vormt. De Riezegraaf watert vervolgens af op de Oude IJssel.

Afvoersysteem

In De Rieze VI is, evenals in De Rieze V en de Rieze IV, gekozen voor het gescheiden afvoeren van droogweerafvoer (DWA) en hemelwaterafvoer (HWA). De DWA bestaat uit huishoudelijk en industrieel afvalwater. De DWA zal zeker op een bedrijventerrein zodanig vervuild zijn dat afvoeren naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie nodig is. De afvoer van het hemelwater zal deels plaatsvinden via een verbeterd gescheiden stelsel en deels via infiltratie en rechtstreeks op het oppervlaktewater. Het regenwater dat op de daken valt zal in de zomerperiode via infiltratiekoffers worden afgevoerd. In de winterperiode is infiltratie vanwege de hogere grondwaterstanden niet mogelijk en zal het regenwater rechtstreeks worden afgevoerd naar de retentievijver (niet direct naar de Riezegrave). Het regenwater dat terecht komt op wegen en terreinen zal naar het verbeterd gescheiden HWA-riool wordt afgevoerd. Voor het bepalen van de benodigde retentie in het oppervlaktewater is ervan uitgegaan dat infiltratie op het maatgevende moment niet mogelijk is en dat het dakoppervlak direct zal afvoeren naar het oppervlaktewater.

Waterberging

In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Rieze V is door BKH Adviesbureau Raadgevende Ingenieurs onderzoek¹ verricht naar de benodigde hoeveelheid oppervlaktewater ten behoeve van de retentie en afvoer van het hemelwater. Conclusie uit dit onderzoek is onder meer dat voor het bemalingsgebied een retentie benodigd is van 6.068 m³ om een gebeurtenis met een herhalingsdij van 10 jaar op te vangen. Deze benodigde berging wordt verkregen door waterpartijen aan te leggen langs de Oude IJsselweg en langs de Slingerparallel. Langs de Oude IJsselweg zal een (nog aan te leggen) overvloedveld zorgen voor extra retentie.

¹Rioleringsplan kern Ulf, bedrijventerrein De Rieze V, BKH adviesbureau, Delft, 25 juli 2000

De feitelijke afvoer van het verzamelde water zal uiteindelijk geschieden via de Riezegraaf naar de Oude IJssel.

Verdroging

Het dakregenwater van het bedrijventerrein zal worden opgevangen in infiltratiekoffers of rechtstreeks worden geloosd op de retentievijvers, die zijn gekoppeld aan de Riezegraaf. De Riezegraaf en de Oerse Waterleiding liggen tussen het bedrijventerrein en de omliggende gronden. Deze waterlopen zorgen voor de afwatering van zowel het dakregenwater van het bedrijventerrein als van de omliggende agrarische gronden. In deze waterlopen wordt het huidige waterpeil gehandhaafd, waardoor aangenomen kan worden dat ook de aan- en afvoermogelijkheden van water via deze waterlopen voor de omringende agrarische gronden gelijk blijven. De verwachting is dan ook dat er geen gevolgen zijn voor de grondwaterstand van de omringende gronden.

5. Milieuaspecten Verschillende aspecten van milieuhinder zijn van invloed op de ontwikkeling van het bedrijventerrein. In deze paragraaf wordt ingegaan op de volgende aspecten: agrarische bedrijvigheid, milieuhinder bedrijven, geluidhinder wegverkeer en bodemverontreiniging.

Agrarische bedrijvigheid

Binnen het plangebied zijn geen agrarische bedrijven meer aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn in de nabijheid geen agrarische bedrijven aanwezig, waarvan, wat betreft stankgevoeligheid, invloed op het plangebied te verwachten is.

Milieuhinder bedrijven

De bedrijfswoning binnen het plangebied zal worden geamoveerd. Buiten het plangebied zijn enkele burgerwoningen en een kampeerterrein aanwezig. Het woonhuis aan de Hinkeheuvel 1 blijft gehandhaafd. Vanwege deze woningen en het kampeerterrein wordt een inwaartse zonering gehanteerd. Deze inwaartse zonering legt beperkingen op aan de bedrijven die gevestigd zijn/worden op 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 februari 2006 heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek verricht voor nagenoeg het gehele plangebied. Op basis van de onderzoeksresultaten concludeert het rapport dat gelet op het regionale karakter van de lichte tot matige metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van veront-

reinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan volgens Ecoconsultancy bv dan ook géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit zijn hierop mogelijk van toepassing.

De samenvatting, alsmede de conclusies en aanbevelingen van het bodemonderzoek, zijn in de bijlage bij dit plan opgenomen.

Voor de gronden die behoren bij het woonhuis op de Hinkeheuvel 4 is in maart 2008 door Verhoeve milieu uit Hummelo een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten zijn er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor de onderzoekslocatie.

De samenvatting, alsmede de conclusies en aanbevelingen van het bodemonderzoek, zijn in de bijlage bij dit plan opgenomen.

6. Archeologische aspecten In augustus 2000 heeft archeologisch adviesbureau RAAP een archeologisch onderzoek verricht op een tweetal gebieden binnen het bestemmingsplangebied de Rieze V. Het betreft gebieden waaraan op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) te Amersfoort een middelmatige archeologische verwachting is toegekend. Een uittreksel uit dit rapport met de daarin opgenomen conclusies en aanbevelingen en ligging van de onderzoeksgebieden is als bijlage achter in deze planset opgenomen. In beide deelgebieden zijn geen aanwijzingen voor de (eventuele) aanwezigheid van archeologische vindplaatsen aangetroffen. Verder onderzoek wordt derhalve niet aanbevolen.

7. Flora- en fauna In oktober 2006 heeft Econsultancy een natuurtoets uitgevoerd. In het gebied zijn beschermde diersoorten aangetroffen. De Riezegraaf functioneert in het gebied als een belangrijke verbindingroute. De conclusies en aanbevelingen van de natuurtoets zijn in de bijlage bij dit plan opgenomen.

Een en ander heeft tot gevolg dat bij de realisering van het plan rekening wordt gehouden met de volgende aspecten:

- de sloop van de bestaande agrarische gebouwen zal niet gedurende de winterperiode plaats mogen vinden, om de winterslaap van de vleermuizenpopulatie niet te verstoren;
- de groenstrook langs de Riezegraaf zal worden verbreed en gedeeltelijk worden voorzien van opgaande beplanting om zodoende een donkere vliegroute voor vleermuizen en een geschikt leefgebied voor de patrijs te creëren, waardoor de Riezegraaf als een ecologische verbindingzone aanwezig blijft;
- De plaats van de lichtmasten wordt zodanig gekozen dat een donkere route langs de Riezegraaf mogelijk blijft;
- De bestaande koeientunnel onder de Slingerparallel blijft gehandhaafd en kan voor kleine zoogdieren dienst doen als verbinding naar het open agrarisch landschap.

Voor de gronden die behoren bij Hinkenheuvel 4 zal nog nader onderzoek plaatsvinden. De resultaten uit dit onderzoek zullen te zijner tijd hieronder worden opgenomen. P.M.

8. Luchtkwaliteit In januari 2006 is door de gemeente onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Het grootste aandeel wordt gevormd door de achtergrondconcentratie. Doorberekening naar 2010 laat zien dat er voldaan wordt aan de wettelijke normen. Het onderzoek is in de bijlage bij dit plan opgenomen.
9. Externe veiligheid De provinciale risicokaart geeft geen zaken aan die van invloed zijn op het plan. Ook uit de gemeentelijke inventarisatie is gebleken dat in het kader van de externe veiligheid geen problemen te verwachten zijn voor de onderhavige locatie.
10. Openbaar vervoer Het bedrijventerrein is voor het openbaar vervoer bereikbaar vanaf een tweetal halteplaatsen aan de Ettenseweg. Voor fietsverkeer is op het bedrijventerrein een aparte fietsroute opgenomen over de Hinkenheuvel en een aansluiting voor het fietsverkeer nabij de T-splitsing Oude IJsselweg Slingerparallel.
11. 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.

3. PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen
Het voorliggende plan maakt realisatie van het bedrijventerrein De Rieze VI mogelijk, hetgeen de laatste uitbreiding van de samenhangende bedrijventerreinen De Rieze I t/m V betekent. 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
De structuur van deze laatste fase van het bedrijventerrein De Rieze VI is in feite bepaald door de onderliggende gedachten die in een eerder stadium ontwikkeld zijn voor het samenhangende gedeelte De Rieze IV t/m VI. Het kaartje op de volgende bladzijde geeft deze totale structuur aan.
3. Verkavelingsplan
Het bedrijventerrein De Rieze VI valt in twee gedeelten uiteen. Het deel aan de noordzijde is een vervolg van de Rieze V in oostwaartse richting. Daartoe wordt ook de groene strook met waterpartijen langs de Slingerparallel voortgezet. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Ettenseweg en vanuit de voortzetting van nu nog doodlopende aansluitingen in de Rieze IV en V. Het andere gedeelte strekt zich uit langs de Oude IJsselweg, aan de westzijde van het bedrijventerrein De Rieze. Dit driehoekige gebied biedt aan de noordzijde ruimte aan een aantal bedrijven die kunnen worden ontsloten vanaf de bestaande ontsluitingsweg. Aan de zuidzijde is de mogelijkheid voor een retentievoorziening voor regenwater opgenomen. Hier wordt gedacht aan een overvloeiveld, dat tevens een bijdrage levert aan de zuivering van het water. Het kaartje op de volgende pagina geeft een indruk van de beoogde invulling van het plangebied.

Bijzondere locaties

Vanaf de Slingerparallel vormt deze locatie het gezicht van het bedrijventerrein. De ontworpen inrichting van de water- en groenpartij en de ligging nabij de rotonde dragen bij aan deze bijzondere locatie. Hetzelfde geldt voor de percelen langs de Ettenseweg. Voor de bedrijven biedt dit mogelijkheden om zich te presenteren door gebruik te maken van zorgvuldig ontworpen bedrijfsbebouwing en aangepaste erfinrichting.

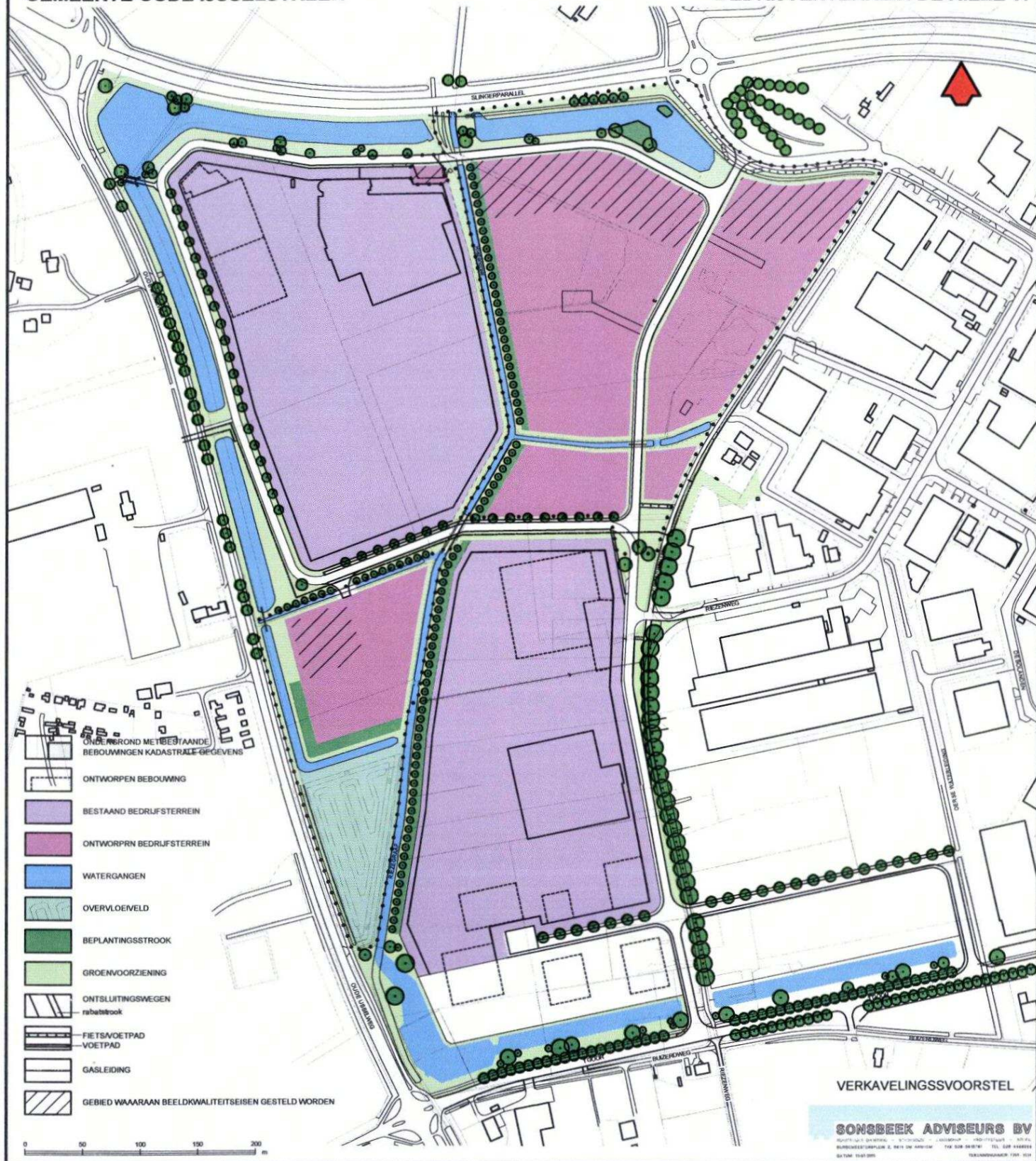
Voor dit plangedeelte is een beeldkwaliteitbeschrijving gewenst. Op de plankaart zijn de gebieden daartoe ook aangewezen. De beeldkwaliteitbeschrijving in het volgende hoofdstuk gaat hier verder op in.

Zonering bedrijven

Een zonering geeft aan welke bedrijven op het bedrijventerrein zijn toegestaan. Deze zonering komt voort uit milieutechnische en ruimtelijke overwegingen. De afstand van de bedrijven tot bestaande en mogelijk toekomstige woonbebouwing bepaalt de situering van de hieronder genoemde categorieën:

- 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 parkstrook

De parkstrook is gelegen langs de Slingerparallel en de Oude IJsselweg. Deze strook heeft een drietal functies, te weten een waterbergingsfunctie, een representatieve functie en een ecologische functie. De afzonderlijke functies van de parkstrook worden hieronder nader beschreven:

- De waterbergingsfunctie dient voor het opvangen van het hemelwater dat verzameld wordt op het bedrijventerrein. Aan de zijde van de Slingerparallel is gekozen voor een relatief strakke waterrand, met een flauwe oeverhelling. Aan de zijde van de ontsluitingsweg is gekozen voor meer variatie in de oeverrand en een steilere helling in twee stappen. Langs de Oude IJsselweg is voor een meer strakke vormgeving van de waterpartij gekozen met redelijk flauwe hellingen. Op deze wijze ontstaat er, samen met het toekomstige overvloeiveld langs de Oude IJsselweg, voldoende berging voor het regenwater dat op het bedrijventerrein valt.
- De representatieve functie is van belang voor de uitstraling van het bedrijventerrein. De parkstrook aan de zijde van de ontsluitingsweg langs de Slingerparallel is ontworpen met afwisselend hogere beplanting en stroken met riet, afgestemd op een goede zichtbaarheid van de representatieve delen van de bedrijven en een afscherming van de meer rommelige plaatsen op het bedrijfserf. Langs dit gedeelte van de parkstrook toont het bedrijventerrein zich aan de omgeving.
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 parkzone heeft ook een ecologische functie. Door de aanwezigheid van brede oevers, een overvloeiveld (langs de Oude IJsselweg) en verschillende gradiënten, ontstaan er kansrijke omstandigheden voor ecologische ontwikkelingen.

De Riezegraaf

De Riezegraaf blijft als watergang gehandhaafd. Langs de Riezegraaf wordt een beplantingsstrook aangelegd die als ecologische verbindingszone dienst doet en tevens het bedrijventerrein een minder grootschalig karakter geeft.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein De Rieze wordt in deze fase een aansluiting gemaakt met de Ettenseweg. Hierdoor wordt het gehele gebied helderder ontsloten. De ontsluitingsstructuur van het nieuwe bedrijventerrein sluit voorts aan op die van het bestaande bedrijventerrein. Er is beoogd de nieuwe wegprofielen aan te laten sluiten op de wegprofielen die gebruikt zijn in De Rieze IV en de Rieze V.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te gebeuren. Daartoe is in de voorschriften

van het plan een bepaling opgenomen.

Duurzaam Bouwen

Bij de ontwikkeling van dit bedrijventerrein is aandacht besteed aan het aspect duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in de volgende aspecten:

Het is van belang 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

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 en gaat met name in op de verschijningsvorm van de bedrijfspanden, de bijbehorende erfinrichtingen en de openbare ruimte. Deze beschrijving wordt alleen gegeven van het op de plankaart aangewezen beeldbepalende gebied. Dit gebied is gelegen langs de Slingerparallel, waarvandaan de terreinen duidelijk zichtbaar zijn. De terreinen grenzen aan de ontsluitingsweg en de park- c.q. groenzone in het openbaar gebied.

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

Bedrijfsbebouwing

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

- **Gebouwworm**

De gebouwworm dient zo gekozen te worden dat de voorgevel, met de voor het bedrijf belangrijkste uitstraling, gericht is naar de parkzone. Indien de gebouwworm een lange gevel met zich mee brengt is het van belang daar geleidingen door middel van het toepassen van verspringingen in aan te brengen. Dit is niet alleen belangrijk bij gebouwen in de beeldbepalende gebieden, ook bij grotere gebouwen in de overige gebieden is geleiding gewenst.

- **Kleur**

Het is van essentieel belang dat het kleurgebruik van de bebouwing langs de Slingerparallel op elkaar wordt afgestemd. Hierdoor levert de bebouwing een relatief rustige en overzichtelijke bijdrage aan de uitstraling van de parkzone en vormt de zone een eenheid. Het op elkaar afstemmen is mogelijk vanwege het beperkt aantal bedrijven langs deze zone. De bedrijven kunnen zich van elkaar onderscheiden door ieder hun eigen bouwworm te kiezen, passend bij de specifieke gebruikswensen van het bedrijf.

Het is tevens wenselijk het aantal kleuren dat gebruikt wordt bij de bebouwing te beperken. Indien bij de hoofdmassa van de bebouwing gebruik gemaakt wordt van weinig opvallende kleuren en bij de accenten een meer felle kleur wordt toegepast, kan een aantrekkelijk ruimtelijk beeld ontstaan.

- **Dak**
Het is niet gewenst spiegelglas toe te passen in dakvormen, aangezien eventuele spiegelingen van dit glas storend zullen zijn vanuit de (verre) omgeving.
- **Reclame**
Voor de toepassing van gevelreclame en losstaande reclame is het belangrijk dat deze een integraal onderdeel vormt van het architectonisch ontwerp van de bedrijfsgebouw(en) en bouwwerken op het bedrijfsperceel en daaraan wat betreft uitstraling ondergeschikt is. Reclame-uitingen moeten een functionele binding hebben met het betreffende bedrijf. Reclame-uitingen dienen te voldoen aan de gemeentelijke reclameverordening.

Erfinrichting

De uitstraling van het bedrijventerrein wordt voor een belangrijk deel bepaald door het uiterlijk van bedrijfsbebouwing tezamen met de bedrijfsserven. Zorgvuldigheid bij de inrichting van de erven is noodzakelijk. Veel geparkeerde auto's, grote gekleurde hekken en opslag zijn ongewenst. Hieronder volgen enkele bijzondere aandachtspunten die voor een ruimtelijk aantrekkelijke erfinrichting van belang zijn:

- **Voorerven**
De erven aan de zijde van de Slingerparallel dienen voornamelijk een groene inrichting te krijgen. 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 in de vorm van (haag)beplanting aan de zijde van de ontsluitingsweg gewenst, zowel langs de beeldkwaliteitzone als langs de overige ontsluitingswegen. Erfafscheidingen in de vorm van hekken dienen aan de straatzijde vermeden te worden. Aan zij- en achterzijden van het perceel kunnen hekwerken in onopvallende, donkere kleuren worden toegepast.
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. Zeker aan de voorzijde is het noodzakelijk dat het hekwerk een onopvallende kleur heeft.
- **Parkeren**
Parkeerplaatsen op het erf dienen met zorg te worden gesitueerd en ingericht. Parkeerplaatsen direct aansluitend aan de ontsluitingsweg langs de park- en groenzone, behoudens eventueel enkele plaatsen voor bezoekers, zijn niet gewenst.
- **Opslag**
Voor de bedrijfsterreinen in de beeldbepalende gebieden is buitenopslag van materialen niet toegestaan.

Algemene reclame-uitingen en bewegwijzering

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.

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 gebied ingericht zou kunnen worden. In dit hoofdstuk wordt, wat betreft beplanting, een aanzet gegeven tot verdere uitwerking van de openbare ruimte.

Beplanting

De openbare ruimte in het plangebied is te verdelen in een aantal verschillende zones, met ieder hun eigen sfeer waarbij een daarop toegespitste beplanting wordt toegepast. De onderscheiden zones zijn:

- De parkzone langs de Slingerparallel;
Hier toont het bedrijventerrein zich aan de omgeving en is een representatieve, parkachtige uitstraling op zijn plaats.
- De openbare ruimte op het bedrijventerrein zelf.
Hierbij is het van belang aan te sluiten bij de inrichting van de openbare ruimte van het al gerealiseerde gedeelte van het bedrijventerrein. Op deze wijze kan een samenhangend beeld ontstaan.

De inrichtings- en beplantingsvoorstellen worden per zone verder uitgewerkt:

- De parkzone langs de Slingerparallel:
Voorgesteld wordt de beide oevers in de nieuw aan te leggen parkstrook langs de Slingerparallel een verschillende inrichting te geven. Bij de oever die grenst aan de Slingerparallel past een eenvoudige inrichting met flauwe grasoevers. Voor de oever aan de zijde van de ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein wordt een meer parkachtig uiterlijk voorgesteld, waarbij een getrapte oeverhelling wordt toegepast. Er kan hier een natuurvriendelijke oever ontstaan. De waterrand kent veel differentiatie, door afwisselend rietstroken en beplantingsstroken (met hogere beplanting) toe te passen. Op deze wijze wordt het zicht op de bedrijven op een aangename wijze gereguleerd. Het riet kan het beste worden ingeplant, moeras- en ruigtesoorten zullen vanzelf ontstaan.
In de parkachtige strook passen bomen die een voorkeur hebben voor natte gebieden en die een natuurlijke, enigszins ruige uitstraling hebben, zoals de els, (treur-)wilg of moerascipres. Deze bomen kunnen zowel in kleine groepjes als solitair worden geplaatst, langs de waterkant of op de helling. De parkachtige, groene uitstraling wordt hierdoor versterkt.
- De openbare ruimte op het bedrijventerrein zelf:
Voorgesteld wordt de interne wegen te beplanten met een lage struikachtige onderbegroeiing met daarin essen. Essen zijn bomen die snel groeien en daardoor op korte termijn een groen beeld kunnen geven aan het bedrijventerrein. De essen worden los van elkaar geplant, zodat er een transparante bomenrij ontstaat. De essen worden niet toegepast langs de interne ontsluitingsweg die grenst aan de representatieve parkzone. De ontsluitingsweg maakt hier deel uit van de parkzone en heeft dus een bredere uitstraling en functie dan de overige, meer op het bedrijventerrein gerichte wegen.

Aan de noordoostzijde van het noordelijke gedeelte en aan de westzijde van het zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein zijn beplantingsstroken met een hogere struikachtige begroeiing toegepast. Deze hogere begroeiing dient ter afscherming van de achter- en zijanten van aangrenzende percelen.

6. Plankaart en Voorschriften Plankaart en voorschriften zijn mede gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008 en op het Handboek (Digitale) Bestemmingsplannen Gelderland.

Op de plankaart is het plangebied met bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken aangegeven. Daarbij zijn de bouwvlakken afgestemd op het thans bestaande gedeelte van het bedrijventerrein en op de bouwmogelijkheden op de nog onbebouwde terreinen. Binnen de bestemmingsvlakken zijn functieaanduidingen en bouwaanduidingen aangegeven waarin nadere regels omtrent gebruik en bouwmogelijkheden zijn opgenomen.

Het overgrote deel van het plangebied is aangewezen voor de bestemming "Bedrijventerrein".

In de regeling van de bestemming "**Bedrijventerrein**" is ten aanzien van de toegelaten bedrijven een bedrijvenlijst opgenomen, die is opgesteld met gebruikmaking van het VNG-bestand categorie bedrijfsindeling uit de uitgave van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering", 2001. Er is op deze wijze gebruik gemaakt van vergelijkbare gegevens die eveneens de basis vormden voor de juridische regeling van de omliggende delen van het bedrijventerrein De Rieze, waardoor een goede onderlinge afstemming gewaarborgd blijft. In de bedrijvenlijst is de categorie-indeling van de bedrijven verwerkt. Deze lijst gaat uit van de afstand welke bij vestiging van een bedrijf tot een rustige woonwijk in acht genomen zou moeten worden. Het criterium "rustige woonwijk" is hier gekozen als theoretisch criterium dat aansluit bij de gewenste aard en soort bedrijven. Daarbij zijn de bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, waarbij de grootste afstand welke bij de situering van een bedrijf tot een rustige woonwijk in acht genomen moet worden, maatgevend is. De verdeling is gemaakt voor afstanden van 0, 10, 30, 50, 100 en 200 meter. De bijbehorende categorieën zijn respectievelijk genoemd 1A (0 m), 1B (10 m), 2 (30 m), 3A (50 m), 3B (100 m) en 4A (200 m). Bedrijven waarvoor een grotere afstand dan 200 m in acht moet worden genomen, worden niet toegelaten. Ook zijn niet toegestaan inrichtingen welke behoren tot een, krachtens Artikel 41 van de Wet geluidhinder aangewezen categorie inrichtingen, welke in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. De inrichtingen werden vroeger Categorie A-inrichtingen genoemd. Thans zijn de betreffende categorieën aangewezen door middel van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer.

Daarnaast worden, zoals dat onlangs in de overige bestemmingsplannen voor de gemeente Oude IJsselstreek geregeld is, naast meubeldetailhandel en de opslag van meubelen, ook grootschalige opslagactiviteiten uitgesloten daaronder begrepen bedrijven in de transport- en distributiesector, alsmede bedrijven met relatief veel buitenopslag zoals palletbedrijven. Deze grootschalige activiteiten passen beter op de regionale bedrijventerreinen in 's-Heerenberg (transport- en distributiesector) en Doetinchem/Groenlo en omgeving (overige). Als criterium is een maximaal bebouwd oppervlakte, respectievelijk oppervlak open erf voor opslag, aangehouden van 1500 m² per bedrijf. Deze oppervlakte past in schaal bij de ruimtelijke structuur van de bedrijventerreinen en perkt

daarmee tevens te grootschalige ontwikkelingen in. Overeenkomstig het Streekplan Gelderland 2005 zijn voor dit bedrijventerrein bedrijven met een kavelgrootte van meer dan 5000 m² uitgesloten. Er is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om grotere bedrijven mogelijk te maken. Daarbij dienen Gedeputeerde Staten van Gelderland vooraf geraadpleegd te worden en te kennen te geven geen bezwaar te hebben tegen de te verlenen vrijstelling. Komt de bedrijfssoort, waartoe het te beoordelen bedrijf behoort, voor op de bij het plan behorende bedrijvenlijst en is de betreffende categorie in de op de plankaart vermelde zone toegestaan, dan is het bedrijf toegestaan. Komt het bedrijf niet voor in de bedrijvenlijst of is de betreffende categorie ter plaatse niet toegestaan, dan kunnen Burgemeester en Wethouders voor het toelaten van dat bedrijf vrijstelling verlenen, wanneer uit nader onderzoek blijkt dat het te vestigen bedrijf, wat afstandsnormen betreft, voldoet aan de uitgangspunten van het plan, zoals die in artikel 03 Beschrijving in Hoofdlijnen zijn omschreven. Bij de toegang van het bedrijventerrein wordt mogelijk gemaakt om ter plaatse een benzinestation te vestigen. Daarvoor is op de plankaart de nadere aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" opgenomen.

Voor bedrijven die langs de Slingerparallel en de Ettenseweg zijn gelegen is een gebied opgenomen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit". In dit gedeelte van het bedrijventerrein is het belangrijk extra aandacht te schenken aan het uiterlijk van de bedrijfsgebouwen en de inrichting van de erven. In de paragraaf "Beeldkwaliteit" is hier nader op ingegaan. Binnen het gebied met beeldkwaliteitseisen is in de voorschriften tevens bepaald dat geen opslag op open erf mag plaatsvinden.

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 het artikel 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-watgang en het overige water binnen het plangebied zijn respectievelijk aangewezen voor de bestemming "**Verkeer**" en "**Water**". Langs de A-watgang is ten behoeve van het onderhoud binnen de bestemmingsbepalingen "**Groen**" rekening gehouden met een schouwstrook van 4 meter.

De bestemming "**Groen - 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.

De bestemming "**Groen**" is voornamelijk bedoeld om groenvoorzieningen zonder een specifiek afschermende functie te regelen.

In de "**Beschrijving in hoofdlijnen**" zijn de bedoelingen van het bestemmingsplan vastgelegd. De bestemmingsvoorschriften zijn op zichzelf een toet-

singskader 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 Hoofdpijnen beoordeeld worden of het verlenen van de vrijstelling al dan niet in strijd is met de doelstellingen van het bestemmingsplan.

4. OVERLEG

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het plan voorgelegd aan:

- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, welke zorg zal dragen voor de coördinatie met de andere provinciale diensten;
- VROM-Inspectie regio Oost;
- Nuon Gelderland Oost BV;
- Vitens Gelderland;
- NV Nederlandse Gasunie;
- KPN Telecom, rayon Noordoost;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland;
- IBOIJ, Industriebelang Oude IJssel.

Van de NUON, KPN Telecom en IBOIJ, Industriebelang Oude IJssel zijn geen bemerkingen ontvangen. De bemerkingen van de overige instanties zijn hieronder samengevat en de reactie van de gemeente is als ingesprongen tekst opgenomen. Waar nodig is het plan aangepast.

Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland merkt ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan het volgende op. Het bedrijventerrein is als Zoekzone Werken UL1 in de streekplanuitwerking opgenomen waardoor de locatie past binnen het provinciaal beleid. Het wordt nodig geacht om in de planvoorschriften een maximum kavelgrootte op te nemen. Voor lokale bedrijven buiten het rode raamwerk geldt in principe een maximum kavelgrootte van 0,50 ha.

Gemeld wordt dat het onderzoek luchtkwaliteit uitgebreid dient te worden waarbij ook de gevolgen van de nieuwe bedrijvigheid mede in het onderzoek betrokken dient te worden. De diensten gaan ervan uit dat de natuurtoets als bijlage in het vast te stellen plan wordt opgenomen.

Naar aanleiding van de opmerkingen is in de planvoorschriften nu de maximale kavelgrootte opgenomen. Daarnaast is een nieuw onderzoek luchtkwaliteit opgesteld. Als bijlage is nu de natuurtoets bijgevoegd.

VROM-Inspectie regio Oost merkt op dat geen van de rijksdiensten opmerkingen heeft ten aanzien van dit voorontwerp bestemmingsplan. Voor de rijksdiensten kan het plan aangemerkt worden als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Vitens Gelderland heeft ten aanzien van het plan als zodanig geen op- of aanmerkingen.

Nederlandse Gasunie merkt op dat binnen het plangebied gastransportleidingen aanwezig zijn. Op basis van nieuw beleid zullen veiligheidsafstanden mogelijk wijzigen. Zij geven aan dat de vrijwaringszone van 4 meter ter weerszijde van de gastransportleiding in principe obstakelvrij dient te blijven. De minimale bebouwingsafstanden zijn bedoeld om effecten op de omgeving bij een eventuele leidingbreuk te beperken, niet om de effecten volledig uit te sluiten.

De in het plan opgenomen dubbelbestemming houdt rekening met de wensen van de leidingbeheerder.

Waterschap Rijn en IJssel merkt op dat dit plan de afronding vormt van de eerder in gebruik genomen plannen De Rieze IV en V. In het kader van de realisatie van deze plannen was rekening gehouden met de waterhuishouding van het onderhavige plan. De nog benodigde hoeveelheid nieuw water van circa 0,4 ha is in dit bestemmingsplan als zodanig als water bestemd. De in het plan aangeven locatie voor retentie is in deze fase van de planvorming niet direct nodig maar kan bij een mogelijke stedelijke uitbreiding wellicht benut worden. Een andere mogelijkheid is de aanleg van een nat element (rietveld o.i.d.) dat kan dienen ter versterking van de natte corridor die de Riezegraaf vormt. Gesteld wordt dat over de aanleg en inrichting van de nieuwe waterpartijen nader overleg gewenst is.

Met de opmerking van het waterschap wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden.

Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland heeft ten aanzien van het plan geen opmerkingen.