

---

<b>Inhoud</b>	<b>blz</b>
<b>1. .... Inleiding .....</b>	<b>1</b>
1.1. Aanleiding.....	1
1.2. De bij het plan behorende stukken .....	1
<b>2. .... Huidige situatie .....</b>	<b>3</b>
2.1. Situering van het plangebied .....	3
2.2. Ruimtelijke beschrijving .....	4
2.3. Vigerende bestemmingsplannen.....	4
2.4. Retrospectieve toets .....	5
<b>3. .... Beleidskader .....</b>	<b>7</b>
3.1. Rijksbeleid .....	7
3.2. Provinciaal beleid.....	7
3.3. Gemeentelijk beleid .....	8
<b>4. .... Omgevingsaspecten.....</b>	<b>11</b>
4.1. Algemeen .....	11
4.2. Geluid .....	11
4.3. Bodem- en grondwaterkwaliteit .....	11
4.4. Waterparagraaf .....	11
4.5. Cultuurhistorie en archeologie .....	14
4.6. Natuurwaarden.....	15
4.7. Externe veiligheid .....	15
4.8. Luchtkwaliteit.....	17
4.9. Zones en leidingen.....	17
<b>5. .... Opzet van het plan.....</b>	<b>19</b>
5.1. Hoofdopzet .....	19
5.2. Bedrijfsactiviteiten.....	19
5.3. Dienstverlening .....	23
5.4. Groen .....	23
5.5. Maatschappelijk.....	23
5.6. Tuin .....	23
5.7. Verkeer .....	23
5.8. Verkeer - Verblijfsgebied.....	24
5.9. Wonen .....	24
<b>6. .... Juridische opzet.....</b>	<b>25</b>
6.1. Verbeelding .....	25
6.2. Regels .....	25

<b>7. .... Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>27</b>
<b>8. .... Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</b>	<b>29</b>
8.1. Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro .....	29
8.2. Zienswijzen.....	29

## **1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

De bestemmingsplannen van de gemeente Oude IJsselstreek zijn deels verouderd. Om de bestemmingsplannen te laten voldoen aan de hedendaagse eisen, worden zij momenteel geactualiseerd. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisering van een zestal bestemmingsplannen die momenteel voor het bedrijventerrein IJsselweide van kracht zijn.

Verder voorziet dit bestemmingsplan in een adequate planologisch juridische regeling van een aantal bouwprojecten die in de afgelopen jaren zijn gerealiseerd middels een vrijstellingsprocedure.

Een en ander houdt in dat de aanwezige functies in beginsel positief zijn bestemd, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Bestaande rechten worden daarbij zoveel mogelijk gehandhaafd.

### **1.2. De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselweide 2010 is vervat in:

- de verbeelding, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de regels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het bestemmingsplan beschreven en verantwoord en zijn tevens de relevante milieu- en realiseringsaspecten vermeld.



## 2. Huidige situatie

### 2.1. Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van het tussengebied tussen de kernen Gendringen en Ulft en omvat het bestaande bedrijventerrein IJsselweide. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 23 ha. De begrenzingen worden bepaald door:

- in het noorden de Anton Tijdinklaan aan de rand van de kern Ulft;
- in het oosten de Ulftseweg en de Bongersstraat op de overgang naar de Oude IJssel en Engbergen;
- in het zuiden de Rijnweg en het ten zuiden daarvan gelegen Kernspark aan de rand van de kern Gendringen;
- in het westen de Industrieweg en het ten westen daarvan gelegen sportcomplex IJsselweide.

Op de onderstaande afbeelding is de situering van het plangebied weergegeven.



*Ligging en globale begrenzing plangebied*

## 2.2. Ruimtelijke beschrijving

Het beeld van het plangebied wordt in de huidige situatie overheersend bepaald door bedrijfsbebouwing. De ouderdom van de bedrijfsbebouwing varieert, waardoor een gedifferentieerd beeld bestaat. Het bebouwingsbeeld bestaat veelal uit plat afgedekte bedrijfshallen. De bedrijven variëren van bouw- en garagebedrijven tot bedrijven voor staal- en metaalbewerking. Aan de zuidwestzijde is een tankstation gevestigd. Op het bedrijventerrein zijn enkele bedrijfswoningen aanwezig.

Het bedrijventerrein wordt in noord-zuid richting ontsloten door een centrale weg, de Nijverheidsweg. De bedrijven ten oosten van deze weg worden middels insteekwegen vanaf de Nijverheidsweg ontsloten. De bedrijven aan de westzijde worden via de Nijverheidsweg en via de Industrieweg ontsloten.

Op het bedrijventerrein zijn ook andere functies dan bedrijven aanwezig. Aan de noordzijde op het adres Nijverheidsweg 4 is een uitvaartcentrum gevestigd. Op het adres Nijverheidsweg 1a ligt een dierenkliniek en op het adres Nijverheidsweg 7 een kinderdagverblijf.

Aan de oost- en zuidrand van het plangebied langs, respectievelijk, de Bongersstraat en de Rijnweg is enige woonbebouwing in de vorm van lintbebouwing aanwezig. Aan de Bongersstraat bevindt zich een Joodse begraafplaats. Deze begraafplaats heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde.

## 2.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen.

- Bestemmingsplan Industrierrein Ulft – Gendringen 1975, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 1975 (nr. 5) en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 14 april 1976 (nr. 12391/586-3301).
- Bestemmingsplan Industrierrein Ulft – Gendringen gedeeltelijke herziening A, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 1984, nr. 8 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 5 juni 1985 (nr. RO85.637/5-ROV/G5208).
- Bestemmingsplan Industrierrein Ulft – Gendringen gedeeltelijke herziening B, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 1993 (nr. 7) en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 31 maart 1994 (nr. RG93.73701).
- Bestemmingsplan Industrierrein Ulft – Gendringen gedeeltelijke herziening C, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 1997 nr.5 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 14 juli 1997 (nr. RE97.57754).
- Bestemmingsplan Inperking grootschalige bedrijfsmatige activiteiten, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad op 28 juni 2001 (nr. 10) en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 18 december 2001 (nr. RE2001.70554).
- Bestemmingsplan Industrierrein Ulft – Gendringen gedeeltelijke herziening D, ten behoeve van het vervallen van de mogelijkheid voor de bouw van nieuwe bedrijfswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2002 (nr. 5) en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 16 oktober 2002 (nr. RE2002.42811).

- Bestemmingsplan Industrierrein Ulft - Gendringen gedeeltelijke herziening E, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 maart 2005 (nr. 13) en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 16 juni 2005 (nr. 2005-001468).

#### **2.4. Retrospectieve toets**

De provincie Gelderland heeft in het kader van toetsing en handhaving de gemeenten in Gelderland verzocht een retrospectieve toets op te nemen in de toelichting van bestemmingsplannen. Deze toets houdt in dat de gemeente nagaat in welke gevallen het gebruik van grond en opstallen niet in overeenstemming is met het bepaalde in de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Vervolgens dient de gemeente aan te geven voor welke gevallen zij de oude bestemming wenst te handhaven en in welke gevallen zij voor de betreffende situatie een nieuwe planregeling wil opstellen.

Het onderhavige plan heeft in hoofdzaak een consoliderend karakter. Voor het grootste deel van het bedrijventerrein zijn de bestemmingen en planregelingen van de vigerende bestemmingsplannen alleen geactualiseerd. Voor een drietal percelen binnen het plangebied zijn in de afgelopen jaren wijzigingen mogelijk gemaakt via een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het gaat daarbij om

- de vestiging van een dierenkliniek op de locatie Nijverheidsweg 1a (vrijstellingsbesluit ex art. 19.1 WRO d.d. 2 november 2004)
- de realisering van de brandweerkazerne op het perceel Nijverheidsweg 27 (vrijstellingsbesluit ex art. 19.2 WRO d.d. 28 juli 2006) en
- de realisering van een drietal woningen op het perceel "Smithuus" aan de Bongersstraat 90, 90A en 90B (vrijstellingsbesluit ex art. 19.2 WRO d.d. 8 november 2006)





### 3. Beleidskader

#### 3.1. Rijksbeleid

##### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte reikt het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2030 op hoofdlijnen aan. De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven zijn: de versterking van de internationale concurrentiepositie, krachtige steden en vitaal platteland, borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. De inspanningen van het rijk richten zich met name op de gebieden binnen de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De gemeente Oude IJsselstreek ligt niet binnen deze structuur. Voor deze gebieden geldt een basiskwaliteit, die is vastgelegd in algemene regels en wetgeving. Ten aanzien van verstedelijking en economische activiteiten geldt een bundelingsbeleid waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van bestaand bebouwd gebied. Het bedrijventerreinbeleid richt zich in hoofdzaak op de stimulering van herstructurering en transformatie van bestaande bedrijventerreinen, waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van bestaande infrastructuur en de potenties van knooppunten.

#### 3.2. Provinciaal beleid

##### **Structuurvisie Gelderland 2005**

De Structuurvisie Gelderland 2005 (voorheen "Streekplan Gelderland 2005", vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005) bestrijkt de periode 2005-2015 en heeft als hoofddoel de ruimtebehoefte zorgvuldig en in regionaal verband te accommoderen.

In de structuurvisie is een provinciale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen, bestaande uit een laag dynamisch groen-blauw en een hoog dynamisch rood raamwerk. De gemeente Oude IJsselstreek ligt niet binnen deze hoofdstructuur, voor deze gebieden geldt een globaal generiek beleidskader. Het beleid ten aanzien van bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende kwalitatief hoogwaardig aanbod van op de vraag afgestemde bedrijventerreinen.

Uitgangspunt van het beleid is de bundeling van bedrijventerrein in aansluiting op het stedelijke gebied en de infrastructuur en een zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente Oude IJsselstreek vervult met name een lokale functie. In dat kader heeft zij een taak in het accommoderen van lokale bedrijvigheid. Daarbij geldt in principe een passend milieuregime (niet hoger dan milieucategorie 3), een aangetoonde binding aan de gemeente en een mobiliteitsprofiel in overeenstemming met de locatie.

De bemoeienis van de provincie is voor gebieden buiten de provinciale hoofdstructuur beperkt. Voor deze gebieden is met name het regionale beleidsniveau van belang. Het streekplan vermeldt in de paragraaf over de Achterhoek dan ook dat ten aanzien van de stedelijke ontwikkeling (rode raamwerk) het beleid dat is neergelegd in de "Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichtingsschets voor de zuidelijke Oude IJsselstreek" onverkort van kracht blijft. Een belangrijk ruimtelijk beleidsdoel uit die schets is de versterking van het stedelijke woon- en werkgebied door (onder andere) de herinrichting van oude bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein IJsselweide behoort tot deze categorie.

De bestemmingswijziging van bedrijfsperven langs de Bongersstraat die in het verleden heeft plaatsgevonden in een woonbestemming past in dit beleid.

### **Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties**

De Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties is een aanpassing van het beleid voor bedrijventerreinen van het in 2005 vastgestelde streekplan Gelderland. Op 30 juni 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie vastgesteld. De zorgvuldige afweging van het gebruik van de ruimte loopt als rode draad door deze structuurvisie. De opgave daarbij is het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit op de juiste plek en het voorkomen van overschotten en leegstand.

In de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat in Gelderland en Nederland als geheel in de afgelopen jaren een overcapaciteit ontstaan is aan bedrijfskavels en bedrijventerreinen. Om een verdere groei van het aanbod van nieuwe bedrijventerreinen af te remmen is het van het grootste belang om nieuwe bedrijven te stimuleren zich te vestigen op vrijgekomen locaties of in vrijgekomen bouwwerken op reeds bestaande bedrijventerreinen of bedrijfskavels.

Verder is het beleid erop gericht om oude bedrijventerreinen die moeilijk aangepast kunnen worden aan de nieuwe eisen geheel of gedeeltelijk worden getransformeerd in woongebieden of kunnen op het terrein ook andere functies worden toegelaten waardoor deze voormalige terreinen het karakter van gemengde gebieden krijgen.

Het bedrijventerrein IJsselweide valt volgens de provinciale structuurvisie in de klasse van "lokale bestaande bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk". Op deze terreinen mag de maximale kavelgrootte van de bedrijfsperven niet groter zijn dan 0,50 ha. Een ruimere kavelgrootte is alleen mogelijk als de noodzaak daartoe goed wordt beargumenteerd. Het proces van functiemenging is reeds enige tijd gaande. In de laatste 10 jaar is het aantal bedrijfsactiviteiten relatief toegenomen.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurschets en beeldkwaliteitplan Uift en Oude IJssel**

De structuurschets is op 26 oktober 2000 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Gendringen vastgesteld. De schets bevat een aantal belangrijke ideeën over de transformatie van het bedrijventerrein IJsselweide die ook voor de toekomstige planvorming nog van belang kan zijn.

Het bedrijventerrein IJsselweide ligt in het gebied tussen Uift en Gendringen. De positie van dit gebied is dubbelzinnig. Enerzijds vormt dit tussengebied (waar weinig woningen liggen) een buffer tussen beide kernen, anderzijds heeft het gebied een aantal belangrijke ruimtelijke functies waar de bewoners van beide kernen gebruik van maken, waaronder het sportcomplex en het bedrijventerrein. Een verbetering van de samenhang binnen het gebied en een buffervorming tussen de twee kernen is gewenst. Het gebied leent zich bij uitstek voor een rode en/of groene (her)ontwikkeling.

In de structuurschets wordt de kruising Anton Tijdinklaan-Bongersstraat aangewezen als dorpsentree. Het ruimtelijke beleid met betrekking tot deze locatie is gericht op de volgende doelstellingen:

- verduidelijken van de overgang tussen bebouwde kom en het buitengebied;
- bijdragen aan de herkenbaarheid van de dorpen.

In de huidige situatie ligt het begin van de bebouwde kom op een afstand van circa 300 meter in zuidelijke richting, te weten ter hoogte van de strook open grasland dat zich uitstrekt tot aan de Nijverheidsweg.

Langs de oostgrens van het bedrijventerrein loopt de Bongersstraat. Deze straat vormt samen met de Ulftseweg de zogenaamde "sjieke dorpenweg". De Bongersstraat wordt gekenmerkt door de volgende eigenschappen:

- ruime privé-tuinen met representatieve vrijstaande bebouwing;
- relatief ruime afstand van bebouwing tot de weg;
- afwisselende architectuur;
- afwisseling in maat, schaal en verhouding;
- laanbeplanting.

Uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid ten aanzien van de Bongersstraat is het behoud en de versterking van het huidige beeld en sfeer. Verder wordt opgemerkt dat dit beleid ook kan bijdragen aan een verfraaiing van de overgang van het bedrijventerrein IJsselweide naar het open oevergebied langs de Oude IJssel dat ten oosten van het bedrijventerrein ligt. Dat is met name van belang nu deze oeverzone de functie krijgt van ecologische verbindingzone en ook in recreatieve zin verder zal worden ontwikkeld.

De bedrijven aan de oostkant van het bedrijventerrein liggen met de achterkanten naar de Bongersstraat toe. De achterkanten van de bedrijfsperven worden, vanaf de Bongersstraat gezien, grotendeels aan het zicht onttrokken door opgaand groen. De dichte begroeiing eindigt ter hoogte van het plangebied.

Het voornemen om de Bongersstraat ook ter hoogte van het bedrijventerrein te ontwikkelen als "sjieke dorpenweg" biedt de kans om de onbestemde "achterkant" van het bedrijventerrein te transformeren naar een representatieve voorzijde. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- zorg voor groen en architectuur;
- aansluiten bij maat schaal en gebouwentypologie Bongersstraat;
- Bongersstraat is hoofdweg zonder straat aansluitingen;
- ontsluiting van de bedrijven via de Nijverheidsweg;
- voorzijden naar de weg richten.

Deze ruimtelijke visie is in de laatste jaren deels omgezet in plannen die zijn uitgevoerd.

#### **Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan**

Het huidige gemeentelijke verkeer- en vervoerplan (GVVP) stamt uit 2006 en heeft een looptijd tot 2010. Daarom is een ontwerp opgesteld voor een nieuw Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan voor de periode 2010 – 2020, waarin enerzijds rekening wordt gehouden met de ontwikkelingen,

die zich in de periode tussen 2006 en nu hebben voorgedaan, alsmede met nieuwe ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de ambities van de gemeente zelf.

Het GVVP 2010 – 2020 geeft een integrale visie op het verkeers- en vervoerssysteem van de gemeente vanuit de thema's Duurzame mobiliteit en Duurzaam Veilig. Het plan gaat uit van de categorisering van wegen en straten op basis van het belang dat zij hebben voor de ontsluiting van een gebied. Bij deze categorisering behoort tevens een bepaalde vormgeving van de weg of straat in kwestie.

De onderscheiden categorieën zijn:

- stroomwegen (wegen met een verkeersfunctie)
- gebiedsontsluitingswegen (wegen met een voedings- en verdeelfunctie)
- erftoegangswegen (wegen met een verblijfsfunctie).

De Anton Tijdinklaan, aan de noordzijde van het plangebied, de Bongersstraat aan de oostzijde en de Rijnweg aan de zuidzijde, zijn wegen die in de categorie "gebiedsontsluitingsweg, binnen de bebouwde kom" vallen. Alle overige wegen in het plangebied vallen in de categorie "erftoegangsweg".

### **Welstandsnota**

Het welstandsadvies in de gemeente Oude IJsselstreek wordt verstrekt door een onafhankelijke commissie van het Gelders Genootschap. Bij de toetsing wordt rekening gehouden met het gemeentelijk welstandsbeleid dat voor het betreffende gebied of bouwwerk is vastgesteld en is vastgelegd in de Welstandsnota. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen. Per gebied is specifiek welstandsbeleid opgesteld. Het plangebied ligt binnen het welstandsgebied "bedrijventerrein" en valt onder welstandsniveau 3 (soepel). Dat betekent dat het welstandsbeleid gericht is op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria. Bij de welstandstoets wordt vooral gekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort.

### **Bomenverordening**

In de gemeente Oude IJsselstreek geldt de bomenverordening, dat door de gemeenteraad op 25 oktober 2007 is vastgesteld. Op basis van deze verordening is het verboden zonder vergunning een houtopstand te vellen, te laten vellen of te laten kandelaberen. Dit verbod geldt niet voor houtopstanden in particuliere tuinen binnen de bebouwde kom voor zo ver deze houtopstanden niet voorkomen op de lijst van Bijzondere Bomen. Op het perceel Nijverheidsweg 4 bevinden zich 4 esdoorns en 5 linden, die op deze lijst voorkomen.

## **4. Omgevingsaspecten**

### **4.1. Algemeen**

Het onderhavige bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselweide heeft in beginsel ten doel het vigerende bestemmingsplan te actualiseren en de bestaande ruimtelijke situatie daarmee vast te leggen. Dit hoofdstuk biedt informatie over de milieukundige aspecten en de cultuurhistorische randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij de ontwikkeling, bij de inrichting en het beheer van het plangebied.

### **4.2. Geluid**

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het geluidsaspect (wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai). Op industrieterreinen is het van belang dat de ontplooiing van de toegelaten bedrijvigheid niet belemmerd wordt door de aanwezigheid van geluidgevoelige functies binnen de grenzen en in de omgeving van het terrein in kwestie.

Dit bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Het plan bevat geen bouw mogelijkheden voor nieuwe geluidgevoelige functies. Het plan bevat ook geen mogelijkheden om nieuwe bedrijven toe te laten die gekenmerkt worden door hogere geluidsemissies dan de bestaande bedrijven. Derhalve is het niet noodzakelijk in het kader van dit bestemmingsplan onderzoek te verrichten naar dit milieuaspect.

### **4.3. Bodem- en grondwaterkwaliteit**

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, die binnen de kaders van dit plan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

### **4.4. Waterparagraaf**

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

#### **Relevant beleid**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet stelt integraal waterbeheer op basis van "watersysteembenadering" centraal. De Waterwet regelt het beheer van

oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert het de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Zo bepaalt de wet o.a. dat de hoofdlijnen van het in de provincie te voeren waterbeleid vastgelegd worden in een regionaal waterplan.

In de gemeente Oude IJsselstreek verzorgt het Waterschap Rijn en IJssel het beheer van het water. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. De provincie Gelderland heeft haar waterbeleid geactualiseerd in het Waterplan Gelderland 2010-2015. Om het watersysteem te laten voldoen aan de eisen van het Waterbeleid 21e eeuw en de Kader Richtlijn Water wordt door Waterschap Rijn en IJssel (in samenwerking met andere overheden en belangengroepen) gewerkt aan het natuurlijker en veerkrachtiger maken van het watersysteem. Dat gebeurt in samenhang met het realiseren van de EHS inclusief natte verbindingzones en het tegengaan van de verdroging van natuurgebieden. De landschappelijke en recreatieve betekenis van het gebied nemen ook toe door deze maatregelen. Hierop aansluitend heeft de gemeente haar beleid vastgelegd in het Gemeentelijk Waterplan 2010-2020. Dit plan voorziet in een kader voor watergerelateerd beleid, watergerelateerde planvorming en afstemming daarvan met en tussen diverse beleidsstukken en afdelingen binnen de gemeente. Omdat het plan gedragen wordt door zowel de gemeente als het waterschap, versterkt het de communicatie en samenwerking tussen beide partijen.

#### **Watersysteem van het plangebied**

Het plangebied "Bedrijventerrein IJsselweide" ligt binnen gerioleerd gebied door middel van vrijvervalriolering en kent momenteel een gemengd stelsel. Binnen het plangebied zijn geen watergangen. Wel is er een drietal riooloverstorten aanwezig. Buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, aan de overzijde van de Bongersstraat, stroomt de rivier de Oude IJssel, terwijl buiten het plangebied aan de westzijde van het bedrijventerrein langs de Waalstraat een zijtak van de "Rieze Graven" is gelegen.

Het noordelijk gedeelte van het bedrijventerrein ligt in een bemalingsgebied, dat, buiten het plangebied van het bestemmingsplan, ter hoogte van de Ph.P. Cappettilaan een riooloverstort heeft op de rivier de Oude IJssel. Het zuidelijk gedeelte van het bedrijventerrein heeft een overstort op de waterloop ten westen van het plangebied.

Met het Waterschap Rijn en IJssel zijn bestuurlijke afspraken gemaakt om uitvoering te geven aan het Basis Rioleringsplan (BRP). In dit plan worden, ter voorkoming van wateroverlastproblemen, t.a.v. het plangebied en directe omgeving diverse maatregelen voorgesteld. Eén van die maatregelen is de afkoppeling van het verharde oppervlak in het plangebied. De uitvoering daarvan staat gepland in 2011.

#### **Waterhuishoudkundige aspecten**

Thema	Toetsvraag	Relevant <sup>a</sup>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee

Riolering en Afvalwaterketen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?</li> <li>2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?</li> <li>3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?</li> </ol>	<p>Nee Ja Nee</p>
Wateroverlast (oppervlaktewater)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?</li> <li>2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?</li> <li>3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?</li> </ol>	<p>Nee Ja Nee</p>
Grondwateroverlast	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?</li> <li>2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?</li> <li>3. Is in het plangebied sprake van kwel?</li> <li>4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?</li> </ol>	<p>Nee Nee Nee Nee</p>
Oppervlakte-waterkwaliteit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?</li> <li>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?</li> <li>3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?</li> </ol>	<p>Ja Nee Nee</p>
Grondwaterkwaliteit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?</li> </ol>	<p>Nee</p>
Volksgezondheid	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?</li> <li>2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?</li> </ol>	<p>Ja Nee</p>
Verdroging	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?</li> </ol>	<p>Ja</p>
Natte natuur	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?</li> <li>2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?</li> </ol>	<p>Ja Ja</p>
Inrichting en beheer	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?</li> <li>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?</li> </ol>	<p>Ja Nee</p>
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?</li> </ol>	<p>Nee</p>
Cultuurhistorie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?</li> </ol>	<p>Nee</p>

#### *Riolering en afvalwaterketen*

In de zonering van de persleiding van Waterschap Rijn en IJssel worden geen ontwikkelingen toegestaan die de bereikbaarheid van de persleiding kunnen belemmeren.

#### *Wateroverlast*

Thans doen zich bij grote regenval wateroverlastproblemen voor die veroorzaakt worden door het feit dat de rioolcapaciteit tekort schiet. Om wateroverlastproblemen in de toekomst te voorkomen wordt in samenspraak met het Waterschap Rijn en IJssel de mogelijkheden bekeken op welke wijze het verharde oppervlak in het plangebied kan worden afgekoppeld. Het overtollige afgekoppelde water zal d.m.v. een overstort geloosd worden op de Oude IJssel. Hiervoor zal een KEURvergunning aangevraagd moeten worden. De planning is erop gericht de desbetreffende werkzaamheden in 2011 uit te voeren.

#### *Oppervlaktewaterkwaliteit / Volksgezondheid*

In het plangebied is een gemengd rioelstelsel aanwezig, dat aan de westzijde van het plangebied een overstortvoorziening heeft op de "Rieze Graven". Het schone hemelwater zal worden afgekoppeld en worden afgevoerd naar het te realiseren infiltratiesysteem in de groenstrook naast de Bongersstraat met een noodoverlaat richting de Oude IJssel.

Aan de overzijde van de Bongersstraat bevindt zich de rivier de Oude IJssel, die in het provinciaal Waterplan aangeduid is als KRW-watergang. Dit heeft verder geen gevolgen voor de inrichting en het beheer van het plangebied.

#### *Verdroging, Natte natuur, Inrichting en beheer*

Nabij het plangebied bevindt zich de EVZ Oude IJssel die in beheer is bij het waterschap. Deze zone (het beekdal) behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waterbergingsgebied voor de Oude IJssel en natte ecologische verbingszone. De rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

#### **Wateradvies**

Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel. De opmerkingen van het waterschap zijn in deze paragraaf verwerkt.

## **4.5. Cultuurhistorie en archeologie**

### **Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied bevindt zich één bijzonder cultuurhistorisch waardevol element, namelijk de joodse begraafplaats aan de Uftseweg. Dit betreft een gemeentelijk monument en is bestemd als een maatschappelijke functie (zie paragraaf 5.4). Gesteld kan worden dat de begraafplaats in onderhavig bestemmingsplan een passende bestemming heeft gekregen, gericht op beheer en behoud van de bestaande situatie. Het nader vastleggen van de monumentale status van dit complex in het onderhavig bestemmingsplan is niet nodig, aangezien dit al middels het spoor van de monumentenwetgeving in voldoende mate is beschermd.

Binnen het plangebied is verder het gemeentelijk monument Nijverheidsweg 2 aanwezig. Dit is een voormalige schoolmeesterwoning, dat in het onderhavige bestemming een woonbestemming heeft gekregen. Om bovengenoemde reden behoeft de monumentale status verder niet te worden vastgelegd.



### **Archeologie**

De Wet op de archeologische Monumentenzorg leidt tot de verplichting om bij ruimtelijke ingrepen, waarbij grondwerkzaamheden verricht worden, de archeologische waarde van het terrein in kwestie te onderzoeken, alvorens tot deze grondwerkzaamheden over te gaan.

Het plangebied grenst volgens gegevens van de provincie Gelderland aan een gebied met een middelgrote archeologische verwachtingswaarde of trefkans. Ten oosten van de Bongersstraat zijn ter hoogte van het plangebied een aantal archeologische vondsten gedaan.

De verwachting is gewettigd dat een zeer groot deel van de gronden binnen het plangebied in de loop der jaren geroerd is waardoor de kans gering is dat er bij grondwerkzaamheden nog waardevolle archeologische indicatoren worden aangetroffen.

### **4.6. Natuurwaarden**

De Flora- en faunawet schrijft voor dat ieder zoveel mogelijk dient te voorkomen dat zijn of haar handelen negatieve gevolgen heeft voor de flora en fauna in het algemeen en de beschermde soorten in het bijzonder. Dat laatste brengt de wettelijke verplichting met zich mee om in het kader van de ruimtelijke plan- en visievorming, de uitvoering en het verstrekken van vergunningen (bouw-, sloop-, aanleg-, en milieuvergunningen) en bij de uitvoering van werken een inventarisatie te maken van de beschermde soorten. Aan deze inventarisatie moet een beschrijving gekoppeld worden van de ecologische effecten van de betreffende ingreep en de maatregelen die genomen kunnen worden om de negatieve ecologische effecten te verminderen en eventueel te compenseren.

Indien door die negatieve effecten inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen (artikel 8 t/m 12) van de Flora- en faunawet kan een vrijstelling op basis van deze wet worden verleend of kan een verzoek om afwijking van deze verbodsbepalingen worden aangevraagd.

De ecologische waarde van het plangebied, in het bijzonder dat deel waar bedrijven zijn toegelaten, is gering. De bebouwingsdichtheid en de mate van verharding van het bedrijventerrein zijn groot. Alleen de braakliggende bedrijfspervenken hebben mogelijk een beperkte ecologische waarde. Een ecologisch onderzoek is alleen noodzakelijk indien voor een braakliggend perceel bouwplannen worden gemaakt.

### **4.7. Externe veiligheid**

#### **Algemeen**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (afgekort 'Bevi', van kracht d.d. 28 oktober 2004) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven waar verwerking of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zoals LPG-tankstations, en buisleidingen waardoor gevaarlijke of risicovolle stoffen worden getransporteerd zijn als potentiële gevaarbron aangemerkt. Hetzelfde geldt voor wegen, spoorwegen en vaarwegen waarlangs dit transport plaatsvindt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen.

#### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)*

De normen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn voorsnog niet wettelijk vastgelegd, zoals dat bijvoorbeeld voor inrichtingen gedaan is in het Bevi. In november 2008 is er een ambtelijk concept Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (Btev) aangeboden aan de Tweede Kamer. Zolang er nog geen wettelijke verankering is gerealiseerd, wordt voor beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen aangehouden.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Voor het ruimtelijk inpassen van buisleidingen met externe veiligheidsaspecten bevat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het wettelijk toetsingskader.

### **Onderzoekresultaten**

Aan de zuidzijde van het plangebied is een LPG-tankstation aanwezig. Voor een LPG-tankstation is de normstelling vastgelegd in het Bevi. De risicocontouren van het zogenaamde "plaatsgebonden risico" en het 'groepsrisico' van dit tankstation liggen binnen de grens van het plangebied en daarbuiten.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het LPG-tankstation heeft een vergunde doorzet van maximaal 500 m<sup>3</sup> per jaar. In dat geval ligt de zogenaamde grenswaardecontour van het plaatsgebonden risico (de 10<sup>-6</sup> PR-contour) op een afstand van 25 m rondom het vulpunt van de LPG-installatie. De grenswaardecontour van het plaatsgebonden risico is op de verbeelding als 'veiligheidszone - lpg' aangeduid.

#### *Groepsrisico*

De gemeente moet in het kader van deze bestemmingsplanprocedure onderzoeken welke gevolgen de geplande ruimtelijke ontwikkeling heeft voor het groepsrisico van het LPG-tankstation. In dat verband moet onderzocht worden wat de rekenkundige hoogte van het groepsrisico is en welke maatregelen genomen kunnen worden om dat risico te verkleinen. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de volgende aspecten:

- de mogelijkheid van zelfredzaamheid van personen;
- de mogelijkheid van bestrijdbaarheid van een incident of ramp;
- mogelijke alternatieven;
- mogelijke risicoreducerende maatregelen.

Ten aanzien van het rekenkundige aspect speelt de zogenaamde oriëntatiewaarde een belangrijke rol. Dat is het maximum aantal personen per hectare dat zich tegelijkertijd binnen het invloedsgebied van het groepsrisico mag ophouden. De overschrijding van de oriëntatiewaarde is reden om geen ruimtelijke ontwikkelingen toe te laten die ertoe leiden dat zich meer mensen in dit gebied zullen gaan ophouden.

De grens van het invloedsgebied van het groepsrisico van een LPG-tankstation met een doorzet van maximaal 1.500 m<sup>3</sup> per jaar ligt op een afstand van 150 m rondom het vulpunt van de LPG-installatie gelegen. Binnen het invloedsgebied mogen niet zondermeer nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Op de verbeelding is deze zone aangeduid als 'veiligheidszone - LPG 1'.

Voor de gronden van het plangebied, die gelegen zijn in deze zone zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien en worden er derhalve geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd. Het groepsrisico blijft door de uitvoering van het bestemmingsplan ongewijzigd.

Naast de risico's voor externe veiligheid bij bedrijven met gevaarlijke stoffen, zijn ook aan het transport van gevaarlijke stoffen via weg, spoor, binnenvaart en buisleidingen risico's verbonden. Het bedrijventerrein ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Verder liggen er ook geen buisleidingen in of nabij het plangebied waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In de planregels is een verbod opgenomen waarmee bedrijven en bedrijfsactiviteiten geweerd worden die een veiligheidsrisico met zich meebrengen, te weten bedrijven die een plaatsgebonden risico 10<sup>6</sup> per jaar hebben welke tot buiten de inrichtingsgrens reikt en bedrijven die op de lijst staan die behoren bij het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen'.

#### **4.8. Luchtkwaliteit**

Met ingang van 15 november 2007 is er in de Wet milieubeheer een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteit in werking getreden. Dit hoofdstuk vervangt het eerdere 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. Op grond van deze wet dient bij grote ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. Omdat onderhavig bestemmingsplan vooral conserverend van aard is en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaat, wordt een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig geacht.

#### **4.9. Zones en leidingen**

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselweide zijn geen kabels en leidingen aanwezig die nadere planologische bescherming behoeven.



## 5. Opzet van het plan

### 5.1. Hoofdozet

Het bestemmingsplan bedrijventerrein IJsselweide heeft betrekking op het adequaat regelen van de bestaande ruimtelijke toestand van het bedrijventerrein. Dit betekent, dat de aanwezige functies in beginsel positief zijn bestemd.

### 5.2. Bedrijfsactiviteiten

#### Opzet bestemming 'Bedrijventerrein'

De gronden van het bedrijventerrein IJsselweide zijn grotendeels bestemd als 'bedrijventerrein'.

Voor deze bestemming zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de vigerende situatie met bestemmingsvlak en bouwvlak blijft gehandhaafd;
- het bouwvlak is afgestemd op de (vigerende) bestemmingsplannen en de bestaande bebouwing;
- de bestaande maximale bouwhoogtemaat van de bedrijven blijft gehandhaafd;
- er worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegevoegd;
- de bedrijfsactiviteiten dienen te passen binnen de op de verbeelding aangegeven milieucategorieën.

De bestaande bedrijven zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Binnen de bestemmingsvlakken zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen (hoofd)gebouwen mogen worden opgericht. De bebouwing binnen het bouwvlak dient daarbij te voldoen aan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage. Buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden geplaatst.

#### Bedrijfswoningen

Op het bedrijventerrein zijn de volgende bedrijfswoningen aanwezig.

- Ambachtstraat 5
- Handelsweg 5
- Industrieweg 7
- Industrieweg 9
- Industrieweg 17
- Nijverheidsweg 10
- Nijverheidsweg 22b
- Nijverheidsweg 28a
- Nijverheidsweg 32a.
- Nijverheidsweg 34.
- Rijnweg 1

De bedrijfswoningen hebben de aanduiding 'bedrijfswoning'. De bestaande bedrijfswoningen blijven in beginsel gehandhaafd. Transformatie van bedrijfswoning naar de bestemming wonen is niet mogelijk door de beperking die het met zich meebrengt voor de milieuzonering. Binnen het

bestemmingsplan is het niet mogelijk nieuwe bedrijfswoningen op te richten. Tevens is het niet toegestaan andere bedrijfsgebouwen voor bewoning te gebruiken.

#### **Interne milieuzonering**

De milieuhinder van de op het bedrijventerrein gevestigde en te vestigen bedrijven dient zodanig beperkt te blijven dat daarvan in de omgeving geen overlast wordt ondervonden. Als uitgangspunt geldt, dat de bedrijven geen ontoelaatbare hinder mogen veroorzaken voor de woonbebouwing binnen het plangebied en aan de randen van het plangebied.

Om dit doel te bereiken is in het bestemmingsplan een regeling voor milieuzonering opgenomen, waarbij de vestigingsmogelijkheden van bedrijven afhankelijk zijn van de afstanden van de betreffende bedrijfslocaties tot de meest nabijgelegen woningen. Hoe groter die afstand is, hoe kleiner de kans dat het bedrijf in kwestie hinder kan veroorzaken of, redenerend vanuit het bedrijf: hoe kleiner dat kans dat het bedrijf in zijn ontplooiing belemmerd wordt door de woningen in de omgeving.

De normen voor interne milieuzonering zijn vastgelegd in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009). In deze handreiking zijn de verschillende soorten van bedrijvigheid, voor wat betreft de aard en de zwaarte van de mogelijke milieubelasting van deze bedrijven, onderverdeeld in milieucategorieën. Aan elke milieucategorie zijn minimaal wenselijke afstanden verbonden die aangehouden dienen te worden tussen de bedrijven uit die milieucategorie en woningen in de omgeving. Bij de interne milieuzonering spelen alleen woningen een rol die een woonbestemming hebben. Bedrijfswoningen die deel uitmaken van de bedrijfsbebouwing en opgenomen zijn in de bedrijfsbestemming worden buiten beschouwing gelaten. De milieuzonering van het bedrijventerrein wordt voornamelijk bepaald door de woningen die gelegen zijn aan de randen en in de directe omgeving van het bedrijventerrein.

Uitgangspunt van beleid is dat op het bedrijventerrein IJsselweide bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3 worden toegelaten. Dit uitgangspunt is gebaseerd op de aard van de aanwezige bedrijven en het karakter van de omgeving. Voor zwaardere bedrijven is bedrijventerrein "De Rieze" beter geschikt.

Woningen kunnen liggen in gebieden met een overheersende woonfunctie of in gebieden met een menging van verschillende functies. Voor woningen in beide gebiedscategorieën gelden verschillende afstandsnormen in het kader van de milieuzonering. De woonbuurten aan de randen van het plangebied, te weten Wesenthorst-Oost in het noorden en de Schrijversbuurt in het zuiden, zijn rustige woonbuurten. De woningen die in het plangebied zelf liggen worden beschouwd als deel uitmakend van een gemengd gebied.

In onderstaande tabel zijn voor een "rustige woonwijk" en "gemengd gebied" de in acht te nemen minimale afstanden vanaf een gevoelige functie aangegeven.

Milieucategorie	Aan te houden afstand van bedrijven tot woningen in een rustige woonwijk	Aan te houden afstand van bedrijven tot woningen in een gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

NB Milieucategorie 3 is onderverdeeld in een klasse van relatief "lichte" bedrijven: milieucategorie 3.1, en wat zwaardere bedrijven: milieucategorie 3.2.

Voor de woningen met een woonbestemming die gelegen zijn in het gemengd gebied, dat wil zeggen in het plangebied, kunnen de normafstanden met één stap verkleind worden ten aanzien het aspect "geluid". In dat geval kunnen de in de derde kolom van bovenstaande tabel vermelde afstanden tot milieugevoelige functies worden aangehouden.

Door middel van aanduidingen op de verbeelding is aangegeven waar welke milieucategorieën zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- 'Bedrijf tot en met categorie 2': hierbinnen is de vestiging van milieucategorie 1 en 2 bedrijven toegestaan;
- 'Bedrijf tot en met categorie 3.1': binnen deze zone is de vestiging van milieucategorie 1, 2 en 3.1 bedrijven toegestaan;
- 'Bedrijf tot en met categorie 3.2': binnen deze zone is de vestiging van milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2 bedrijven toegestaan.

De milieuzones vormen in het theoretische geval zones van gelijke afstand rondom individuele woningen en langs de randen van aaneengesloten woonwijken. Bij een theoretische benadering van de milieuzonering kunnen bedrijfspercelen binnen verschillende zones vallen. Om praktische redenen is voor elk bedrijfsperceel een keuze gemaakt voor de milieuzone waarbinnen het grootste deel van het bedrijfsperceel ligt. Een eventuele splitsing of wijziging van vorm van de bedrijfspercelen na vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen invloed op de gekozen milieuzonering van het terrein.

Binnen het plangebied zijn op twee locaties binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' thans milieucategorie 4.1 bedrijven gevestigd. Het betreft twee metaalbewerkende bedrijven. Gezien de aard van deze bedrijven, de vergunde situatie op basis van de Wet milieubeheer en de afstand tot hindergevoelige bestemmingen is het aanvaardbaar dat deze bedrijven blijven gehandhaafd.

Deze bedrijven hebben een specifieke aanduiding gekregen op de verbeelding om te waarborgen dat de bestaande bedrijfsactiviteiten blijvend kunnen worden uitgeoefend. Zodra deze bedrijven hun activiteiten beëindigen, kan echter alleen een bedrijf in een lagere categorie, passend in de milieuzonering, op de betreffende locatie worden gevestigd.

In de bijlage bij de regels is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten een overzicht gegeven van de activiteiten die binnen de gegeven milieucategorieën toegestaan zijn. Uitgezonderd van vestiging

op het bedrijventerrein IJsselweide zijn de geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle bedrijven en opslag- transport en distributiebedrijven met een grotere bebouwde oppervlakte dan 1.500 m<sup>2</sup>. Deze uitzonderingen zijn reeds eerder vastgelegd in het "Bestemmingsplan Inperking grootschalige bedrijfsmatige activiteiten" en blijven in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

Het is mogelijk dat zich een activiteit voordoet die niet op de gegeven 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' voorkomt. In dat geval kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en andere activiteiten toelaten, mits deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijfsactiviteiten die in de betreffende milieuzone kunnen worden toegelaten.

#### **Detailhandel**

Het vestigingsbeleid voor het bedrijventerrein is in de eerste plaats gericht op het toelaten van productiebedrijven. Bestaande detailhandelsvestigingen zijn van een passende regeling voorzien. Nieuwe detailhandelsactiviteiten kunnen alleen onder bepaalde voorwaarden worden toegelaten. De bestaande en toekomstige detailhandelsactiviteiten op het bedrijventerrein zijn als volgt geregeld.

Bij rechte is het mogelijk om maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van een bedrijf tot een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> te benutten voor de detailhandel in producten die door het bedrijf zelf zijn geproduceerd. Verder kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het toestaan van detailhandel in goederen waarvan de verkoop niet past in de bebouwde kom en normale winkelcentra. Voorbeelden daarvan zijn de verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen en de verkoop van volumineuze goederen (auto's, caravans e.d.).

Binnen het plangebied liggen twee bedrijfsperven die momenteel volledig worden ingenomen door detailhandelsvestigingen. Het betreft een detailhandel in woninginrichtingartikelen en een detailhandel in dieren- en tuinartikelen. Om te voorkomen dat zich bij rechte een grote diversiteit aan winkels op deze percelen kan vestigen zijn de winkels voorzien van een functieaanduiding waarin de branche is opgenomen, te weten de specifieke aanduidingen voor 'woninginrichting' en 'dieren- en tuinartikelen'.

#### **Benzinestation met LPG vulpunt**

Binnen het plangebied is aan de Rijnweg een tankstation gesitueerd. Het tankstation heeft op grond van externe veiligheidsoverwegingen veiligheidscontouren (zie paragraaf 4.7.). Het tankstation heeft mede op grond daarvan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' de specifieke aanduiding 'Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' gekregen. De effectcontouren van het plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico zijn op de verbeelding opgenomen op een afstand van respectievelijk 25 en 150 m gemeten vanuit het vulpunt. De respectievelijke contouren zijn op de verbeelding aangeduid als 'veiligheidszone - lpg' en 'veiligheidszone - lpg 1'. Binnen de 'veiligheidszone - lpg' mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht. Het bevoegd gezag kan hiervan voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten afwijken, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.



### **5.3. Dienstverlening**

Voor de bestaande dierenkliniek op het perceel Nijverheidsweg 1a is binnen het plangebied de bestemming 'dienstverlening' opgenomen. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd en er is een hoogte toegestaan van 10 meter.

Onder voorwaarden zijn burgemeester en wethouders bevoegd ook andere dienstverleningsfuncties toe te staan.

### **5.4. Groen**

Groenelementen concentreren zich in hoofdzaak aan de oostzijde van het plangebied aan de Bongersstraat. Het is wenselijk dit structurele groen te handhaven, mede ter versterking van de "sjiieke dorpenweg". Het groen is daartoe bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Kleine groenvoorzieningen zoals plantsoenen in het gebied zijn niet apart bestemd. Deze zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.

### **5.5. Maatschappelijk**

Binnen het plangebied zijn vier maatschappelijke functies gevestigd: een uitvaartcentrum, een begraafplaats, een kinderdagverblijf en de brandweerkazerne. Deze functies zijn van een aparte aanduiding voorzien vanwege de afwijkende ruimtelijke uitstraling op een bedrijventerrein.

Aan de oostzijde van het plangebied aan de Bongersstraat ligt de Joodse begraafplaats. Binnen het bestemmingsvlak van de begraafplaats is geen bebouwingsvlak opgenomen. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan. De begraafplaats heeft de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' vanwege het feit dat het een belangrijk cultuurhistorisch monument vormt.

De overige bestemmingsvlakken met deze bestemming zijn voorzien van een bouwvlak. De maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn met een maatvoeringsymbool op de verbeelding weergegeven.

### **5.6. Tuin**

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de gronden rondom de woningen die om stedenbouwkundige redenen zoveel mogelijk onbebouwd dienen te blijven. Wel mogen woningen aan de voorzijde binnen deze bestemming worden uitgebreid met een erker. Erfafscheidingen mogen binnen deze bestemming een maximale hoogte hebben van 1 meter.

### **5.7. Verkeer**

Het plangebied wordt grotendeels omsloten door wegen met een primaire stroomfunctie voor het verkeer. Deze wegen, de Bongersstraat, de Ulftseweg en de Anton Tijdinklaan, hebben daartoe de bestemming 'Verkeer'. De gronden zijn bestemd voor wegen t.b.v. doorgaand verkeer, parkeren en groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, en straatmeubilair. Bouwwerken mogen uitsluitend ten dienste van deze bestemming worden opgericht.

### 5.8. Verkeer - Verblijfsgebied

Het grootste deel van het plangebied ligt binnen een 30 km/zone. De straten hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming staat de verblijfsfunctie centraal. Het bestemmingsverkeer is hier primair. De gronden met de bestemming zijn mede bestemd voor groenvoorzieningen (plantsoenen) en water.

### 5.9. Wonen

De woningen in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. De woonpercelen zijn op de verbeelding voorzien van bestemmingsvlakken. Binnen die vlakken dienen de hoofdgebouwen van de woningen te worden gebouwd. Op de verbeelding is apart aangeduid welk woningtype er toelaatbaar is, bijvoorbeeld 'twee-aaneen' of 'gestapeld'.

Voor de bestemming gelden de volgende uitgangspunten:

- de bestaande vigerende situatie met bestemmingsvlak en bouwvlak blijft gehandhaafd;
- er worden geen nieuwe woningen toegevoegd;
- de bestaande goot- en nokhoogte van de woningen blijft gehandhaafd;
- het bouwvlak van de woningen komt (grotendeels) overeen met de bouwvlakken in de vigerende bestemmingsplannen en is afgestemd op de eigendomssituatie;
- de erfbebouwingsregeling is afgestemd op de huidige maatstaven.

Buiten het bouwvlak mogen alleen aan- uit- en bijgebouwen (samengevoegd onder de term 'bijbehorende bebouwing', erfafscheidingen en andere bouwwerken geplaatst worden.

De maatvoering van de bestaande woningen is vastgelegd op de verbeelding, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven in het bouwvlak.

In sommige gevallen is het noodzakelijk en/of mogelijk van de bestaande maatvoering af te wijken. Hiertoe zijn bepalingen in de regels opgenomen waarvan burgemeester en wethouders (onder voorwaarden) afwijking kunnen verlenen.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bebouwing, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 600m<sup>2</sup> en 120 m<sup>2</sup> voor grotere bouwpercelen.

Het is toegestaan bij de woningen erfafscheidingen op te richten. Daarbij geldt, dat deze ten hoogste 2 m mogen zijn. Erfafscheidingen die geplaatst worden vóór het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel mogen niet hoger zijn dan 1 m.

Maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van de woning tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> mag gebruikt worden voor een bed & breakfastvoorziening. Het is met een afwijking van de gebruiksregels ook mogelijk om de woning te benutten voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf. Voorwaarde is dat maximaal 30 % van de vloeroppervlakte van de bebouwing hiervoor wordt benut tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

## 6. Juridische opzet

De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

### 6.1. Verbeelding

Bij dit plan hoort één verbeelding. De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

- Bedrijventerrein
- Dienstverlening
- Groen
- Maatschappelijk
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer-Verblijfsgebied
- Wonen

### 6.2. Regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

#### **Inleidende regels**

De inleidende regels omvatten een beschrijving van de gebruikte begrippen en afkortingen en de wijze van meten.

#### **Bestemmingsregels**

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elk bestemmingsartikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen (indien van toepassing);

- afwijking van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- afwijking van de gebruiksregels (indien van toepassing);

De inhoud van de regels van de onderscheiden bestemmingen zijn in hoofdstuk 5 aan de orde gekomen.

### **Algemene regels**

In de Algemene regels van het plan zijn de volgende algemene regels opgenomen.

#### *Anti-dubbeltelregel*

In de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In het bestemmingsplan is een beperkt aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Zoveel mogelijk is met recht bestemd teneinde te voorkomen dat kleine meetfouten tot grote gevolgen leiden en om enigszins flexibel met maatvoeringen om te kunnen gaan, zijn hiervoor enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in geringe mate te kunnen afwijken van genoemde maten, oppervlaktes enzovoorts. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het oprichten van openbare nutsdoeleinden.

#### *Algemene wijzigingsregel*

In voorliggend bestemmingsplan is één algemene wijzigingsregel opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is bedoeld om overschrijdingen van bestemmingsgrenzen op te vangen.

### **Overgangs- en slotregels**

In het plan zijn de volgende overgangs- en slotregels opgenomen.

#### *Overgangsrecht*

In het Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

#### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **7. Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente heeft voorshands geen plannen om ingrijpend in het plangebied te investeren. De kosten van nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt, zoals de bouw of vervanging van bedrijfspanden, zullen in principe voor rekening komen van de initiatiefnemer(s). Een vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 juncto artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening kan in casu achterwege worden gelaten aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft die geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Dit betekent dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar wordt geacht.



## **8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1. Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. De resultaten van overleg zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden verwerkt.

### **8.2. Zienswijzen**

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is van 26 mei 2011 tot en met 6 juli 2011 voor iedereen ter inzage gelegd, onder vermelding van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.