



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Rapport

Milieucontouren analyse / bestemmingsplan analyse
Woongebied Wijnbergen te Doetinchem

Aveco de Bondt

bezoekadres Reggesingel 2

postbus 202

postcode 7460AE Rijssen

telefoon (+31) (0)548 51 52 00

telefax (+31) (0)548 51 85 65

e-mail Info@avecodebondt.nl

internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Wijnbergen te Doetinchem
projectnummer 09.1326
kenmerk R-RJA/01

opdrachtgever Roosdom Tjshuis Planontwikkeling
postadres Postbus 252
7460 AG Rijssen
contactpersoon de heer D.A. Kamp

status definitief
versie 1.0

datum 6 oktober 2009

auteur R.M.M. Jansen

paraaf 
gecontroleerd J.W. Hendriks



INHOUDSOPGAVE

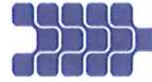
1	INLEIDING	2
2	LOCATIEGEGEVENS	3
	2.1 Huidige situatie plangebied	3
	2.2 Toekomstige situatie	4
3	TOETSINGSKADER & ONDERZOEKSSTRATEGIE	5
	3.1 Toetsingskader	5
	3.2 Onderzoeksstrategie	5
4	TOETSING	6
	4.1 Gebieden waaraan goedkeuring is onthouden	7
	4.2 Overgangszone bedrijven - wonen	8
	4.3 Kabels en leidingen	10
	4.4 Archeologische waarden	11
	4.5 Omliggende wegen	12
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	13
6	BRONNEN	15

Bijlagen

Bijlage 1: Foto's ontwikkelingslocatie

Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 3: Bestemmingsplankaart



1 INLEIDING

In opdracht van Roosdom Tijhuis Planontwikkeling is in maart 2008 door Aveco de Bondt een milieucontouren en bestemmingsplan analyse uitgevoerd op de locatie van toekomstig woongebied Wijnbergen. De opdrachtgever wenst ter plaatse woningbouw te realiseren. De analyse heeft de mogelijkheden en belemmeringen op het vlak van de milieucontouren en het bestemmingsplan voor het plangebied in het kaart gebracht.

Inmiddels is het stedenbouwkundig plan gewijzigd. Voor het gewijzigde plan is de milieucontouren en bestemmingsplan analyse opnieuw uitgevoerd.

In het vervolg van deze rapportage wordt eerst het plangebied beschreven in zowel de huidige als de toekomstige situatie. Vervolgens wordt het toetsingskader omschreven en worden de verschillende milieucontouren getoetst. Dit resulteert uiteindelijk in een aantal conclusies en aanbevelingen die in hoofdstuk 5 beschreven worden.

2 LOCATIEGEGEVENS

2.1 Huidige situatie plangebied

De ontwikkelingslocatie is gelegen aan de zuidzijde van Doetinchem en is aan de oost- en zuidzijde begrensd door de Doetinchemseweg. Verder ten oosten van de Doetinchemseweg ligt de Oude IJssel, met daarachter Industrierrein Zuid en Verheulswelden. Ten zuiden van het plangebied ligt, tot aan de Rijksweg A18, bedrijventerrein Wijnbergen, waarvan het bestemmingsplan in 1999 is vastgesteld. Aan de westzijde ligt de Europaweg (N316) met daarachter agrarische gronden. Aan de noordzijde wordt de begrenzing gevormd door de Toronto- en Vancouverstraat, welke tevens de zuidelijke begrenzing vormen van woonwijk De Hoop. De ontwikkelingslocatie is momenteel nog in gebruik als agrarische grond van verschillende bedrijven. Op onderstaand figuur is de locatie van het plangebied weergegeven.

Voor een overzicht van de onderzoekslocatie en zijn omgeving wordt verwezen naar de foto's welke zijn opgenomen in bijlage 1. In onderstaande afbeelding is de ligging van de ontwikkelingslocatie weergegeven.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied



2.2 Toekomstige situatie

Wijnbergen moet in belangrijke ⁷⁴⁰ mate gaan voorzien in de woningbehoefte van Doetinchem. Tot 2012 worden in Wijnbergen circa 1.000 woningen gebouwd, verdeeld over Het Oosten, Het Midden en Het Westen. Roosdom Tijhuis Planontwikkeling is voornemens om in deelgebied II en III woningbouw te realiseren. De deelgebieden II en III vormen het Westen en het Midden. In het oosten is Ecodorp, deelgebied I bestaande uit 200 woningen reeds in ontwikkeling.

Voor de deelgebieden Het Midden en Het Westen zijn circa 800 woningen gepland. Het Midden en het Westen worden gescheiden door een Ecologische verbindingszone. Op dit moment is het stedenbouwkundig plan voor het gebied nog niet definitief. In onze toetsing zijn we uitgegaan van het stedenbouwkundig plan van maart 2009 zoals door Roosdom Tijhuis Planontwikkeling is overlegd (zie bijlage 2).

Voor het plangebied is in januari 1999 het bestemmingsplan vastgesteld dat woningbouw mogelijk maakt. In de onderliggende rapportage is getoetst in hoeverre de plannen van Roosdom Tijhuis Planontwikkeling overeenstemmen met de mogelijkheden die het bestemmingsplan en de overige omgevingsfactoren bieden.



3 TOETSINGSKADER & ONDERZOEKSSTRATEGIE

3.1 Toetsingskader

Het primaire toetsingskader voor woningbouw is bestemmingsplan Wijnbergen Woongebied. Dit bestemmingsplan is op 7 januari 1999 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 24 juli 2000 is dit plan door Gedeputeerde Staten onherroepelijk verklaard. Bouwplannen voor dit gebied worden sindsdien aan dit bestemmingsplan getoetst.

Op basis van het bestemmingsplan Wijnbergen Woongebied kunnen circa 1000 woningen worden gebouwd. Hiertoe is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Het indicatieve programma voor Wijnbergen bestaat uit:

▪ Sociale huur	30%
▪ Sociale koop	25%
▪ Vrije sector (middelduur)	10%
▪ Vrije sector (duur)	35%

Dit bestemmingsplan is grotendeels opgezet als een *uit te werken* bestemmingsplan in de zin van artikel 10 en artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat in een later stadium, in een door burgemeester en wethouders vast te stellen uitwerkingsplan nader zal worden bepaald hoe het plangebied zal worden ingericht. Het uitwerkingsplan zal moeten voldoen aan de randvoorwaarden uit het bestemmingsplan. Naast het bestemmingsplan zijn er ook nog een aantal wettelijke regelingen waaraan moet worden voldaan. De kaders van deze wetgeving zijn reeds beschreven in het bestemmingsplan. Echter de daadwerkelijke toetsing van het uiteindelijke bouwplan dient nog plaats te vinden. Het betreft onder andere de volgende wettelijke bepalingen:

- Wet geluidhinder
- Wet Milieubeheer
- Bevi (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen)

3.2 Onderzoeksstrategie

Binnen het onderhavige onderzoek is het bestemmingsplan Wijnbergen Woongebied vanuit milieuoogpunt bestudeerd op de eisen/belemmeringen die worden gesteld ten aanzien van woningbouw. Vervolgens is het stedenbouwkundig plan getoetst aan deze eisen en/of belemmeringen. Ter verificatie en toetsing van de volledigheid is tevens een locatieonderzoek uitgevoerd en heeft onderzoek plaatsgevonden naar het bestemmingsplan voor het aangrenzend bedrijventerrein Wijnbergen.

4.1 Gebieden waaraan goedkeuring is onthouden

Uit het bestemmingsplankaart komt naar voren dat aan 2 gebieden binnen het plangebied door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden. Het gaat hierbij om de zone rond het gemaal en een zone rond het L.P.G.- vulpunt van het tankstation gelegen aan de Europaweg.

Gemaal

In het kader van de systematiek als opgenomen in het bestemmingsplan wordt het gemaal aangemerkt als een bedrijf vallend onder milieucategorie 2 met bijbehorende hindercirkel van 30 meter. Gedeputeerde Staten heeft aan dit gebied van 30 meter gemeten vanaf het gemaal goedkeuring onthouden aan de woonbestemming. De ligging van het gemaal en het gebied waaraan in het bestemmingsplan goedkeuring is onthouden is weergegeven in het nevenstaande figuur.

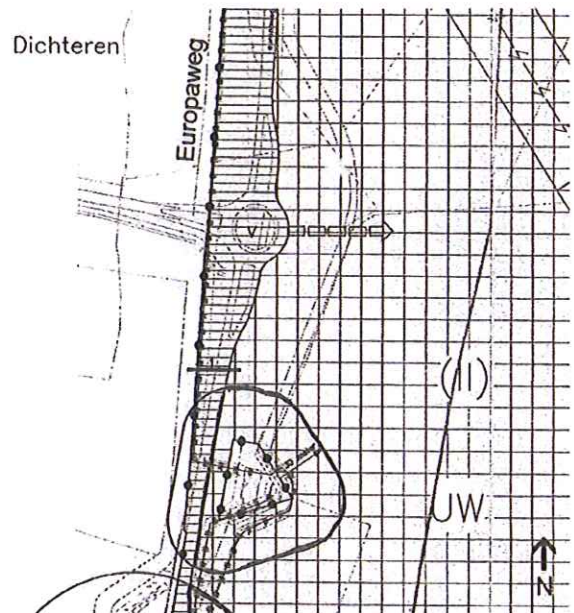
In het stedenbouwkundig plan is het gebied binnen de hindercirkel vrijgehouden van woningbouw en bestaat er geen conflict tussen bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan.

Indien de wens bestaat om toch woningen te realiseren binnen de hindercirkel van 30 meter zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. Op basis van de op dit moment beschikbare informatie ten aanzien van het gemaal kan niet beoordeeld worden of met een kleinere hindercirkel kan worden volstaan. Voor een gemaal is geur het bepalende milieuaspect. Om te kunnen beoordelen of binnen 30 meter woningbouw mogelijk is, zou een uitgebreid geuronderzoek moeten plaatsvinden.

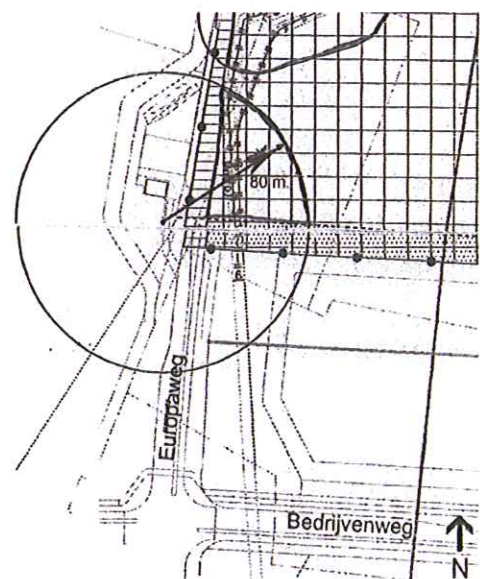
LPG-Tankstation

Het tweede gebied waaraan door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden voor bebouwing betreft een hindercirkel van 80 meter om het L.P.G.- vulpunt van het tankstation gelegen aan de Europaweg (zie figuur). Deze 80 meter contour is destijds afgeleid uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) en betreft de contour voor het plaatsgebonden risico, waarbinnen realisatie van bebouwing niet is toegestaan.

In het stedenbouwkundig plan is een garage geprojecteerd binnen de 80 meter contour, hetgeen conflicteert met het bestemmingsplan.



Figuur 3 Hindercirkel 30 m rond gemaal



Figuur 4 Hindercirkel 80 m rond tankstation



Voor de bepaling van de contour conform het huidige Bevi is de doorzet van het LPG-station van belang. De gemeente Doetinchem geeft aan dat voor dit LPG-tankstation de doorzet bij beschikking is of wordt gelimiteerd tot 500 m³ per jaar. Bij een dergelijke doorzet bedraagt de contour voor plaatsgebonden risico 45 m vanaf het vulpunt.

Binnen de 45 m contour is geen bebouwing opgenomen in het stedenbouwkundig plan, zodat geen milieuconflict optreedt.

Ontwikkelingen

Het Rijk heeft in overleg met de branche-organisaties een convenant afgesloten waarin de branche toezegt voor 2010 een pakket van maatregelen door te voeren, zoals het aanbrengen van een hittewerende coating op de vrachtwagens. Hiermee kan de contour voor plaatsgebonden risico nog verder worden gereduceerd. Het is op dit moment echter nog niet bekend of de maatregelen ook daadwerkelijk in 2010 getroffen zijn en juridisch verankerd zijn. Daarom is het niet verstandig daar in de planvorming vanuit te gaan.

Conclusie

Op grond van de huidige milieuregelgeving is er geen belemmering voor de realisatie van de woonbebouwing in het nieuwe stedenbouwkundig plan.

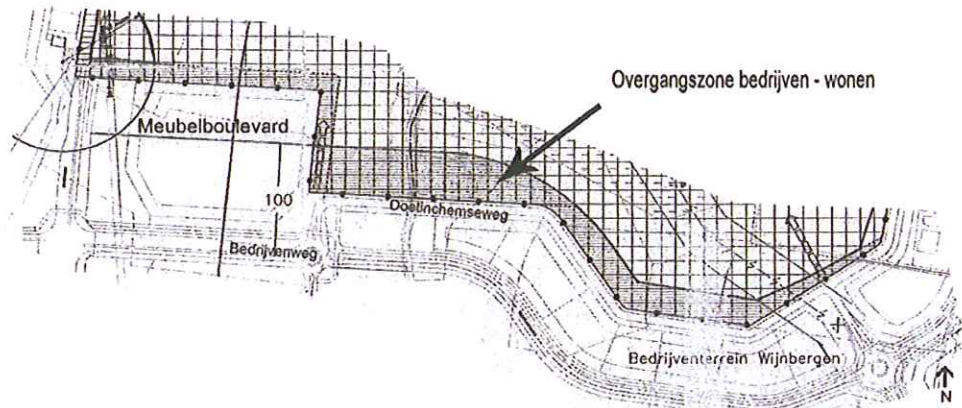
Voor realisatie is echter wel een bestemmingsplanherziening nodig, omdat een deel van de bebouwing in de contour is gelegen waaraan goedkeuring is onthouden. Omdat de contour voor plaatsgebonden risico kleiner geworden is, is het aan te raden de nieuwe contour van 45 m vanaf het vulpunt in de bestemmingsplanherziening vast te leggen.

Voor de bestemmingsplanherziening is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Uit eerder uitgevoerde indicatieve berekeningen blijkt echter dat dit geen belemmering zal opleveren. De indicatieve berekeningen zijn door adviesbureau AVIV gemaakt (rapport 'Groepsrisico LPG - Tankstation BP te Doetinchem' d.d 30 augustus 2007). Het groepsrisico is berekend voor een worstcase scenario (doorzet van 1500 m³ per jaar). Voor de te realiseren woonbebouwing is aangenomen dat er maximaal 200 personen per hectare aanwezig zijn. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde. Wel nadert het groepsrisico de oriëntatiewaarde dichter naarmate er meer bebouwing wordt gerealiseerd dicht op het vulpunt.

4.2 Overgangszone bedrijven - wonen

Binnen het bestemmingsplan Wijnbergen Woongebied is voor het plangebied grenzend aan bedrijventerrein Wijnbergen en grenzend aan de meubelboulevard een overgangszone opgenomen met de bestemming 'Wonen met bedrijven'.

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat in deze zone bedrijven samen met woningen worden gerealiseerd in de in een bijlage bij het bestemmingsplan vastgelegde milieucategorieën 1 en 2. De overgangszone is op figuur 5 weergegeven.



Figuur 5 Overgangszone bedrijven - wonen

In het stedenbouwkundig plan zijn binnen deze zone alleen woningen geprojecteerd. Op grond van het bestemmingsplan is deze invulling niet zondermeer mogelijk.

Gezoneerd industrieterrein Wijnbergen

De overgangszone is mede ontstaan door de ligging van de geluidszone van bedrijventerrein Wijnbergen. Bedrijventerrein Wijnbergen is gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Woningbouw is binnen de geluidszone alleen mogelijk onder bepaalde voorwaarden. Bij de bestemmingsplan vaststelling zijn geen hogere waarden voor industrielawaai verleend. Dat houdt in dat woningbouw in de betreffende zone enkel mogelijk is als voldaan wordt aan een geluidsbelasting van maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van het gehele gezoneerde industrieterrein Wijnbergen. Bij realisatie van de woningen zal aangetoond moeten worden dat daaraan voldaan kan worden. Aangezien de woningen dan binnen de geluidszone zijn gelegen betekent dit dat de rechten van de bedrijven aangetast kunnen worden. Op dit moment loopt overigens een bestemmingsplanprocedure waarin de zonegrens van het gezoneerde industrieterrein wordt aangepast. Als deze procedure is afgerond, is een deel van de woningen (die in het stedenbouwkundig plan binnen de overgangszone zijn geprojecteerd) buiten de zonegrens gelegen.

Beoordeling milieucontouren

Indien alleen woningbouw gewenst is in de overgangszone zal hiervoor de benodigde bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. De rechten van de bedrijven gelegen op het bedrijventerrein kunnen worden bepaald op grond van het daar vigerende bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan voor het bedrijventerrein betreft bestemmingsplan Bedrijventerrein Wijnbergen vastgesteld d.d. 20 januari 2000. Binnen dit bestemmingsplan is middels inwaartse zonering rekening gehouden met woningbouw binnen het plangebied. Inwaarts zonerende houdt in dat lichte bedrijven vallend onder milieucategorie 1 en/of 2 zich aan de rand van het terrein moeten vestigen en dat bedrijven uit zwaardere milieucategorieën verder van het woongebied mogen worden gerealiseerd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat zowel de bedrijven op de meubelboulevard als langs de Doetinchemseweg maximaal vallen onder milieucategorie 2. Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" hebben deze bedrijven een maximale hindercirkel van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 10 meter ten opzichte van een gemengd gebied. Deze hindercirkel dient te worden gemeten vanaf de erfgrans van het bedrijf.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de realisatie van woningbouw op een afstand van minimaal 10 meter vanaf de erfgrans van de bedrijven aan de Bedrijvenweg mogelijk is. Hiervoor geldt wel de voorwaarde dat voldaan wordt aan de eisen voor het verlenen van hogere grenswaarden voor industrielaanval.

Conclusie

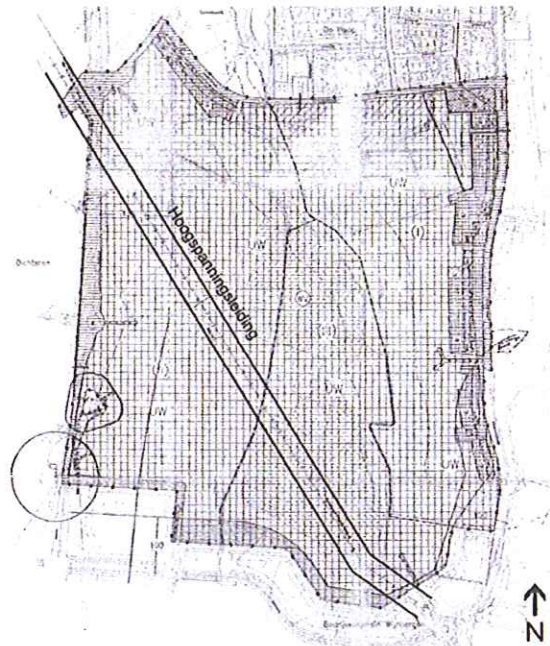
Voor de realisatie van alleen woningen in de overgangszone is een bestemmingsplanprocedure nodig. Op grond van de aanwezige bedrijvigheid wordt geen hinder verwacht en zou realisatie mogelijk zijn. Maar er zal rekening gehouden moeten worden met de ligging van de zonegrens van het gezoneerde industrieterrein. Indien hogere grenswaarden verkregen kunnen worden, kan de woningbouw gerealiseerd worden.

4.3 Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de aanwezige hoogspanningsleiding en rioolpersleiding belemmeringen kunnen veroorzaken voor de realisatie van woningen binnen het plangebied.

Hoogspanningsleiding

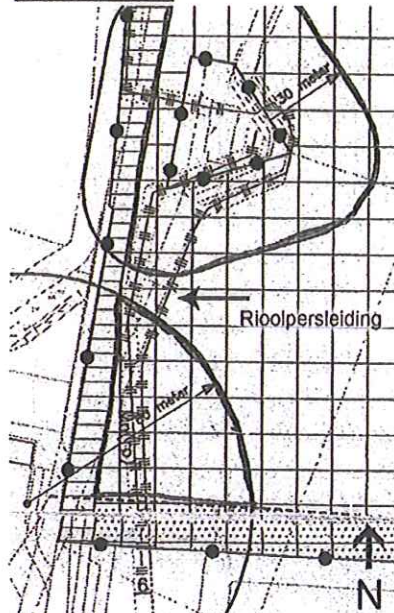
Door het plangebied loopt een 150 Kv hoogspanningsleiding. De hoogspanningsleiding kent een ruimtelijke beperking, in die zin, dat binnen een zone van 45 meter geen woonbebouwing mag worden toegestaan (2x22,5 meter). De hoogspanningsleiding en de bijbehorende beveiligingsstrook zijn aangegeven op de plankaart en in de nevenstaande figuur. In het concept stedenbouwkundig plan is geen rekening gehouden met de beveiligingsstrook van de hoogspanningsleiding. Het handhaven van de hoogspanningsleiding betekent dan ook een aanzienlijke beperking van de mogelijkheden tot woningbouw bij de definitieve uitwerking van het plan.



Figuur 6 Hoogspanningsleiding

Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om de hoogspanningsleiding te verleggen naar buiten het plangebied of ondergronds aan te leggen. In de voorschriften is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Rioolperleiding



Figuur 7 Rioolperleiding

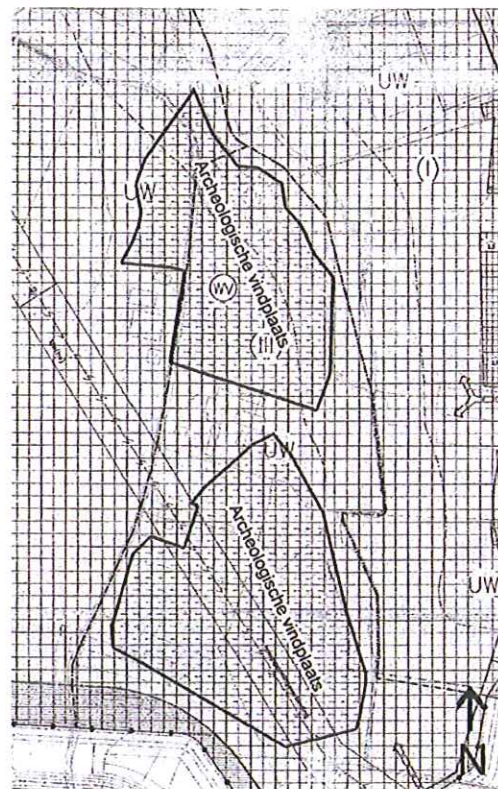
De rioolperleiding is gelegen in het zuidwestelijk deel van het plangebied en is aangegeven op de nevenstaande figuur.

In het bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat binnen een zone van 3 meter aan weerszijden van de rioolperleiding in beginsel geen bouwwerken mogen worden gebouwd. In het stedenbouwkundig plan zijn geen woningen geprojecteerd binnen deze zone. Er is echter wel een geluidswal geprojecteerd op de persleiding. Bij realisatie van de geluidswal zal rekening moeten worden gehouden met de risico's van zettingen.

4.4 Archeologische waarden

Bij de totstandkoming van bestemmingsplan Wijnbergen Woongebied is door onderzoeksbureau RAAP een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn twee gebieden naar voren gekomen waarvan de archeologische waarde zo groot is dat deze gebieden in aanmerking komen voor behoud en dus voor beschermende maatregelen of voor aanvullend onderzoek. De betreffende gebieden zijn aangegeven op de nevenstaande figuur

Uit dit figuur blijkt dat zowel bij het definitieve stedenbouwkundige plan rekening dient te worden gehouden met de archeologische waarden. In het bestemmingsplan is hiervoor een systematiek van aanlegvergunningen opgenomen.



Figuur 8 Archeologische vindplaatsen



4.5 Omliggende wegen

Blijkens het bestemmingsplan Wijnbergen Woongebied ligt het plangebied zowel aan de west- als de zuidzijde binnen de wettelijke geluidszones van wegen, te weten de Europaweg en de Bedrijvenweg. Voor deze wegen gelden zones van respectievelijk 250 en 200 meter. De wettelijke zonebreedtes zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor gebieden binnen de zone moet de geluidsbelasting op de gevels worden vastgesteld. Gebieden buiten de zone behoeven in de zin van de Wet geluidhinder niet te worden beschouwd. In beginsel moet er naar worden gestreefd om binnen de zone de voorkeurswaarde van 48 dB aan te houden. De Wet biedt echter de mogelijkheid hogere grenswaarden te vergunnen (middels ontheffing). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient wel een afweging plaats te vinden van mogelijk te treffen maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren. Met het bestemmingsplan zijn bewust geen hogere grenswaarden afgegeven, omdat geluidsreducerende maatregelen getroffen zullen worden. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Bij de uitwerking van het definitieve stedenbouwkundig plan zal een akoestische berekening moeten worden gevoegd waarmee wordt aangetoond dat het bouwplan haalbaar is en de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde op enkele woningen toch wordt overschreden is alsnog een hogere grenswaarden noodzakelijk en dient de daarvoor benodigde procedure doorlopen te worden.



5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van Roosdom Tijhuis Planontwikkeling is door Aveco de Bondt een bestemmingsplan- en milieucontourenanalyse uitgevoerd op de locatie van toekomstig woongebied Wijnbergen. Aanleiding tot het uitvoeren van dit onderzoek is het voornemen van de opdrachtgever om ter plaatse woningbouw te realiseren.

Het primaire toetsingskader voor woningbouw is bestemmingsplan Wijnbergen Woongebied. Dit bestemmingsplan is op 7 januari 1999 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is beoordeeld op de eisen en/of belemmeringen die worden gesteld aan woningbouw. De beoordeling heeft plaatsgevonden vanuit het oogpunt van het milieu.

Uit het onderzoek is gebleken dat in het bestemmingsplan de volgende eisen / belemmeringen naar voren komen:

- Gebieden waaraan goedkeuring is onthouden.
- Overgangszone bedrijven - wonen.
- Kabels en leidingen
- Archeologische waarden
- Omliggende wegen

De voornoemde punten zorgen in een aantal gevallen voor conflicterende situaties. Voor het definitief uit te werken stedenbouwkundig plan gelden op basis van deze milieucontourenanalyse de volgende randvoorwaarden:

- Met betrekking tot het gemaal kan gesteld worden dat binnen de milieucontour van 30 meter van het gemaal geen bouwwerken opgericht mogen worden. Wanneer men toch woningbouw binnen deze zone wil realiseren dient eerst een uitgebreid geuronderzoek plaats te vinden. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de 30 m contour, waardoor het plan niet conflicteert met het bestemmingsplan. ✓
- Binnen de huidige 80 meter contour rond het L.P.G. - tankstation mag geen bebouwing gerealiseerd worden. In het stedenbouwkundig plan is een garage opgenomen, wat conflicteert. Op basis van de in de vergunning gelimiteerde doorzet van het LPG-station en de nieuwe wetgeving bedraagt de contour voor plaatsgebonden risico 45 meter vanaf het vulpunt. Middels een bestemmingsplanherziening kan de 80 m contour gewijzigd worden, zodat realisatie van het stedenbouwkundig plan mogelijk wordt. ✓
- De bestemming 'bedrijven - wonen' in het zuiden van het plangebied is opgenomen als overgangsgebied tussen Woongebied Wijnbergen en bedrijventerrein Wijnbergen. In deze zone kan woningbouw plaatsvinden in combinatie met bedrijvigheid aan huis tot en met milieucategorie 2. In het stedenbouwkundig plan is alleen wonen opgenomen, hetgeen niet overeenkomt met de bestemming en waarvoor een bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden. ✓



- De overgangszone 'bedrijven-wonen' is deels gelegen binnen de zonegrens van het gezoneerde Industrierrein Wijnbergen, waardoor hogere grenswaarden nodig kunnen zijn. Op dit moment loopt een procedure om de zonegrens te wijzigen, waardoor een deel van het gebied buiten de zonegrens komt te liggen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met een afstand van 10 meter tot de erfgrans van de aanwezige bedrijven langs de Bedrijvenweg, om er voor te zorgen dat de belangen van de bedrijven niet geschaad worden. ✓
- Op dit moment is in het stedenbouwkundig plan geen rekening gehouden met de beveiligingsstrook (2x22,5m) rond de hoogspanningsleiding die niet bebouwd mag worden. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om de hoogspanningsleiding te verleggen naar buiten het plangebied of ondergronds aan te leggen. In de voorschriften is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. ✓
- In het stedenbouwkundig plan is een geluidswal geprojecteerd op de rioolperleiding. Om twee redenen kunnen hier mogelijk conflicterende situaties ontstaan. Ten eerste omdat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat niet binnen 3 meter aan weerszijden van de leiding gebouwd mag worden en ten tweede omdat bij realisatie van de geluidswal rekening moet worden gehouden met de risico's van zettingen. ✓
- Bij het stedenbouwkundige plan dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarden. In het bestemmingsplan is hiervoor een systematiek van aanlegvergunningen opgenomen. ✓
- Uit het bestemmingsplan blijkt dat zonder rekening te houden met geluidsreducerende maatregelen, een deel van geprojecteerde woningen uit het concept - stedenbouwkundig plan een geluidsbelasting zullen ondervinden van meer dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde) ten gevolge van wegverkeer. Bij de uitwerking van het definitieve stedenbouwkundig plan zal een akoestische berekening moeten worden gevoegd waarmee wordt aangetoond dat het bouwplan haalbaar is. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zullen hogere grenswaarden moeten worden verkregen. ✓



6 BRONNEN

Ten behoeve van dit onderzoek is gebruik gemaakt van gegevens zoals deze door de gemeente Doetinchem zijn aangeleverd. Het betreft (fragmenten) van de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Wijnbergen Woongebied, vastgesteld d.d. 7-10-1999, goedgekeurd 9-5-2000;
- Voorbereidingsbesluit Woongebied Wijnbergen / het Oosten / Torontostraat / Wijnbergseweg, d.d. 5-12-2007;
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Wijnbergen 1999, vastgesteld op 20-1-2000
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Wijnbergen 1999 1^e herziening vastgesteld 10-4-2003,
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Wijnbergen 1999 1^e wijziging vastgesteld op 3-7-2007
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Wijnbergen 1999 2^e wijziging van 17-10-2007 (nog niet vastgesteld)

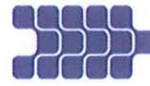
Internet:

Google Earth



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

**Bijlage 1:
Foto's ontwikkelingslocatie**



Tankstation met L.P.G. vulpunt



Gemaal

Achterzijde meubelboulevard



Overzicht plangebied



Bedrijven overgangszone

Hoogspanningsleiding



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

**Bijlage 2:
Stedenbouwkundig plan**



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

**Bijlage 3:
Bestemmingsplankaart**



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

**Bijlage 3:
Bestemmingsplankaart**



AANDUIDINGEN

Bestaande bebouwing en topografische gegevens

Plangrens

Bestemmingsgrens

Bebouwingsgrens

Maatvoering in meters

Fasering woningbouw

Hindercontour

50 dB(A) contour verkeerslawaai

Zonegrens industrielawaai

Ecologische verbindingzone

Zone wonen met bedrijven

Archeologische vindplaats

Wijkvoorziening

Ontsluitingspunt (indicatief)

maximale bebouwingspercentage
maximale goothoogte

minimale goothoogte

maximale goothoogte

maximaal aaneen te bouwen woningen

Wegprofiel

Deelgebieden

Wijkpark

BESTEMMINGEN

UIT TE WERKEN WOONDOELEINDEN

WOONDOELEINDEN

W(v) vrijstaande woningen

W(va) vrijstaande of aaneengesloten woningen

2,5	6	-
2,5	6	3

VERKEERSDOELEINDEN

Vb Verblijfsdoeleinden

MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

HOOGSPANNINGSVERBINDING

RIOOLPERSLEIDING

*— goed keuring
oorthouden*

*besluit
goedkeuring P.S is
niet mogelijk*

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 7 OKT. 1999

De secretaris,

De voorzitter,

[Handwritten signatures]