

**RBT 2009**



## Inhoudsopgave



<b>Toelichting</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>11</b>
1.1 Algemeen	11
1.2 Aanleiding en doel	11
1.3 Plangebied	11
1.4 Geldende bestemmingsplannen	12
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>15</b>
2.1 Algemeen	15
2.2 Ontwikkeling	16
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>21</b>
3.1 Algemeen	21
3.2 Rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal beleid	22
3.4 Regionaal beleid	26
3.5 Gemeentelijk beleid	27
<b>Hoofdstuk 4 Haalbaarheid</b>	<b>33</b>
4.1 Algemeen	33
4.2 Plan-MER	33
4.3 Milieuaspecten	35
4.4 Overige aspecten	46
<b>Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen</b>	<b>57</b>
5.1 Algemeen	57
5.2 Dit bestemmingsplan	57
5.3 Toelichting op de bestemmingen en regels	57
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>63</b>
<b>Hoofdstuk 7 Procedure</b>	<b>65</b>
7.1 Algemeen	65
7.2 Inspraak	65
7.3 Vooroverleg	65
7.4 Zienswijzen	65

<b>Regels</b>	<b>67</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>69</b>
Artikel 1 Begrippen	69
Artikel 2 Wijze van meten	76
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>79</b>
Artikel 3 Agrarisch	79
Artikel 4 Bedrijventerrein	81
Artikel 5 Bedrijventerrein - uit te werken	86
Artikel 6 Groen	87
Artikel 7 Horeca	89
Artikel 8 Verkeer	91
Artikel 9 Leiding - Gas	93
Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding	95
Artikel 11 Waarde - Archeologie	97
Artikel 12 Waarde - Ecologie	99
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>101</b>
Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling	101
Artikel 14 Algemene bouwregels	102
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	104
Artikel 16 Algemene ontheffingsregels	105
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	106
Artikel 18 Algemene procedureregels	107
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>109</b>
Artikel 19 Overgangsrecht	109
Artikel 20 Slotregel	110
<b>Bijlagen</b>	<b>112</b>
Bijlage 1 Plan-MER (in bijlagen boek)	113
Bijlage 2 Advies commissie MER (in bijlagen boek)	114
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (in bijlagen boek)	115
Bijlage 4 Akoestische onderbouwing zonering (in bijlagen boek)	116
Bijlage 5 Zonebeheerplan (in bijlagen boek)	117
Bijlage 6 Advies externe veiligheid (in bijlagen boek)	118

Bijlage 7 Natuuronderzoek 1 (in bijlagen boek)	119
Bijlage 8 Natuuronderzoek 2 (in bijlagen boek)	120
Bijlage 9 Geohydrologisch onderzoek (in bijlagen boek)	121
Bijlage 10 Archeologisch onderzoek 1 (in bijlagen boek)	122
Bijlage 11 Archeologische onderzoek 2 (in bijlagen boek)	123
Bijlage 12 Mobiliteitsplan (in bijlagen boek)	124
Bijlage 13 Nut- en noodzaak verdubbeling Weemstraat (in bijlagen boek)	125
Bijlage 14 Staat van bedrijfsactiviteiten activiteiten	126
Bijlage 15 Staat van bedrijfsactiviteiten opslagen en installaties	127
Bijlage 16 Toelichting bij de Staat van bedrijfsactiviteiten	128
Bijlage 17 Bestemming Sport - stadion	132





## **Toelichting**



# Hoofdstuk I Inleiding

## 1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan voor het plangebied van het Regionaal Bedrijventerrein (hierna RBT), bestaat uit regels en een verbeelding (plankaart) en worden vergezeld van een toelichting. Met de regels en de verbeelding wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoeleinden en functies aan het plangebied zijn toegekend. Met de toelichting wordt een verantwoording gegeven van de keuzen voor de bestemmingen en regels door afweging van belangen en ruimtelijke- en milieutechnische aspecten.

## 1.2 Aanleiding en doel

De regio Achterhoek biedt in beperkte mate ruimte voor uitleg van nieuwe bedrijventerreinen. In de Regionale Structuurvisie Achterhoek en in het Streekplan Gelderland 2005 staan daarvoor drie locaties aangewezen om grootschalige regionale bedrijventerreinen te ontwikkelen waaronder het Regionaal Bedrijventerrein Doetinchem, het RBT.

Het RBT moet ruimte bieden voor de opvang van bedrijvigheid in de regio Achterhoek. De ontwikkeling van het RBT betreft dan ook een samenwerking tussen de gemeenten Doetinchem, Montferland, Oude IJsselstreek en Bronckhorst. In november 2007 is daartoe een bestuursconvenant gesloten tussen de gemeenten.

Met de realisatie van het RBT streven Doetinchem en samenwerkende gemeenten de volgende doelstellingen na:

- aansluiten op de regionale economische karakteristieken;
- ruimte bieden voor werkgelegenheid;
- binnenstedelijke transformatie faciliteren.

Met het onderhavige bestemmingsplan RBT 2009 wordt de ontwikkeling van het bedrijventerrein in Doetinchem planologisch-juridische verankerd. Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan en schetst middels de bestemmingen en regels het ruimtelijke en functionele kader waarbinnen de gemeente Doetinchem de ontwikkeling wil laten plaatsvinden.

Daarbij wordt met dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten bij de standaardplansystematiek voor de bestemmingsplannen van de gemeente Doetinchem. Daarbij zijn de bestemmingen en regels ook afgestemd op het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008, behorende bij de regeling standaarden ruimtelijke ordening, waaraan moet worden voldaan op grond van artikel 1.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens wordt met de toelichting voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

## 1.3 Plangebied

Het "functionele" plangebied RBT is gelegen aan de noordzijde van de A18 bij afslag Wehl. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Doetinchemseweg, aan de oostzijde door de Nieuwestraat en aan de westzijde door de Weemstraat. De feitelijke plangrens ligt, vanwege de zonering industrielaawai, welke voor een klein deel is gelegen in het omliggende agrarische gebied, buiten het functionele plangebied.

Ten noordwesten van het plangebied ligt de dorpskern Wehl. In de nabije toekomst zal ten zuiden van Wehl en ten westen van de Weemstraat de woningbouwontwikkeling Heideslag worden gerealiseerd. Ten oosten grenst het plangebied aan de gronden van het buitengebied, het toekomstige GIOS-gebied met daarachter de woonbebouwing van de stad Doetinchem. Ten zuiden sluit het plangebied aan op de A18 met daarachter de gronden van de gemeente Montferland. De zonerings industrielaan zal voor een deel opgenomen worden in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montferland.

In het plangebied komen reeds een tweetal bedrijfsfuncties voor, een tankstation met LPG aan de Nieuwestraat en een horecabedrijf aan de Weemstraat. Voor het overige hebben de gronden op dit moment een overwegend agrarische gebruiksfunctie met daarin verspreid liggend agrarische bedrijven en burgerwoningen. De (agrarische) bouwpercelen en wegen worden veelal omzoomd door groenstroken en laanbeplanting.



Globale ligging plangebied

#### **1.4 Geldende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied van het RBT gelden op dit moment 3 bestemmingsplannen en één wijzigingsplan welke na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor de reikwijdte van dit plan zullen komen te vervallen:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2000 herziening 2002, vastgesteld door de raad van de gemeente Bergh op 19 februari 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 28 september 2004;
- Bestemmingsplan Buitengebied 2002, vastgesteld door de raad van de gemeente Wehl op 13 november 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 24 februari 2004;
- Buitengebied 2002 2<sup>e</sup> herziening Doetinchemseweg 10, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem op 20 april 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 24 mei 2005;
- Parapluperziening Buitengebied "reconstructie, vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, nieuwe landgoederen, landelijk wonen, e.a.", vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 11 juni 2009;

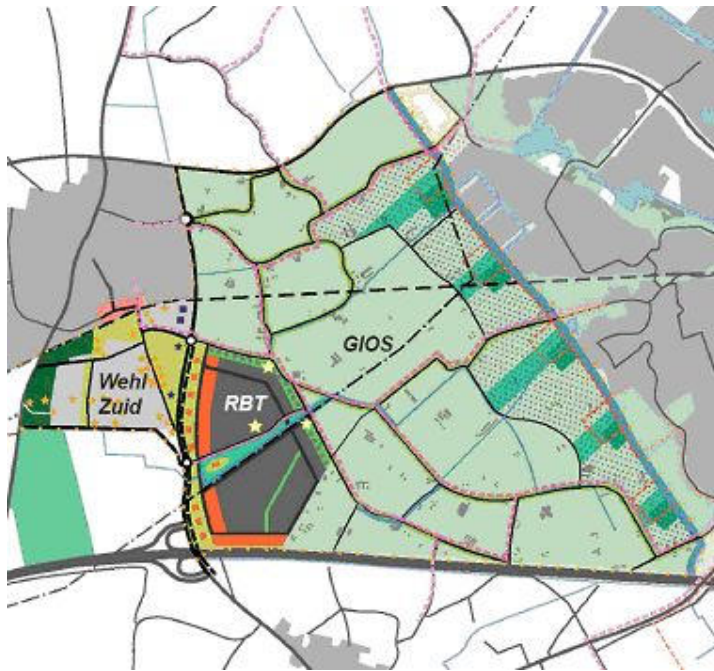
- Parapluherziening Voorbereidingsprocedures voor flexibiliteitsbepalingen, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 9 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 februari 2007.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Algemeen

Het RBT is een bedrijventerrein van ongeveer 87 hectare (bruto) in het Land van Wehl. Het Land van Wehl is een gebied ten zuiden en ten oosten van het dorp Wehl. In dit gebied bij Wehl wil de gemeente Doetinchem nog twee ontwikkelingen mogelijk maken: een groen en waterrijk recreatief uitloopgebied (GIOS: groen in en om de stad) en een wijk voor 200 tot 400 woningen. Om de onderlinge samenhang tussen de drie ontwikkelingen vast te leggen heeft de raad van de gemeente Doetinchem in 2007 het "Structuurplan Land van Wehl" vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan voor het RBT is een uitwerking van het structuurplan.



Plankaart Structuurplan Land van Wehl

Voor de opzet van een bedrijventerrein zijn diverse invalshoeken mogelijk, zoals een goede landschappelijke inpassing of een hoge mate van representativiteit. De gemeente Doetinchem koos voor een zo efficiënt mogelijke verkaveling en een zo groot mogelijk uitgeefbaar oppervlak (70%) als invalshoeken. Het ruimte bieden aan bedrijven is van groter belang dan de representativiteit van het terrein. Alle typen bedrijven tot en met milieucategorie 5 zouden terecht moeten kunnen op het bedrijventerrein. De keuze voor deze invalshoek betekent dat de gemeente aan landschappelijke en cultuurhistorische inpassing weinig belang hecht. Het uitgangspunt is een zo efficiënt mogelijk uit te geven bedrijventerrein.

Met het ontwikkelen van het RBT streeft de gemeente de volgende doelen na:

- Het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein voor gemengde bedrijvigheid, dat voorziet in de regionale behoefte in het westelijk deel van de Achterhoek;
- Het bieden van ruimte voor het (her)vestigen van bedrijven die niet (meer) in woongebieden passen;
- Het minimaliseren van negatieve effecten van de nieuwe ontwikkelingen op water, natuur en (leef)milieu;

- Een optimale verkeersafwikkeling in en om het plangebied en het minimaliseren van de verkeersgerelateerde effecten op het milieu;
- Een zodanig juridische en financiële opzet van het plan dat het goed te faseren en binnen het beschikbare budget te realiseren is.

## 2.2 Ontwikkeling

Het idee achter de stedenbouwkundige opzet is dat bedrijven de inrichting van het terrein bepalen. Om invulling te geven aan dat idee is de basis van de stedenbouwkundige opzet een net. Een net heeft positieve eigenschappen die voor het idee achter de opzet van het RBT goed bruikbaar zijn.

- Neutraal – Voor het RBT is geen bedrijvenprofiel. Een net laat open waar welk bedrijf komt. Het biedt daardoor een flexibele basis voor een nadere ruimtelijke invulling, ook als de inzichten over de nadere invulling in de loop van de tijd veranderen;
- Efficiënt – De meeste bedrijven willen een rechthoekige kavel. Een rechthoekige kavel is optimaal te benutten (geen restruimte) en kostenverhogende bouwoplossingen zijn niet nodig;
- Flexibel – De lijnen zijn op te rekken en de mazen zijn te vergroten door lijnen weg te laten. Verder kan een net door de flexibiliteit de richtingveranderingen in het gebied opvangen en dicht bij de optimale kavelvorm te blijven.



*Een netstructuur, basis voor de stedenbouwkundige opzet*

De richtingen van de plangrenzen bepalen in hoofdzaak de vorm van het net. In het RBT is ook de loop van de hoogspanningsleiding daarop van invloed op de vorm. De richting van de leiding en de zone van 22,5 meter (dit is de zone waarbinnen in eerste instantie niet zonder toestemming van de leidingbeheerder gebouwd mag worden) aan weerszijden ervan zijn opgenomen in het net. Daar waar het net niet aansluit op de plangrens en de optimale kavelvorm niet meer haalbaar is biedt ligging in het zicht van de Weemstraat of de snelweg compensatie.

De maat van de kleinste kavel bepaalt in principe de maaswijdte van het net. Op het RBT zullen de kavelgroottes variëren van 1.000 m<sup>2</sup> tot 50.000 m<sup>2</sup>. Omdat de meeste kavelgroottes een veelvoud van 1.000 m<sup>2</sup> zullen zijn is de basismaaswijdte 30 x 30 meter. Daarmee zijn alle wenselijke kavelgroottes samen te stellen.

In de stedenbouwkundige opzet komt de bestaande Kemnadeweg te vervallen. Het grillige verloop van de weg past niet in een efficiënte opzet van het bedrijventerrein en past niet bij de



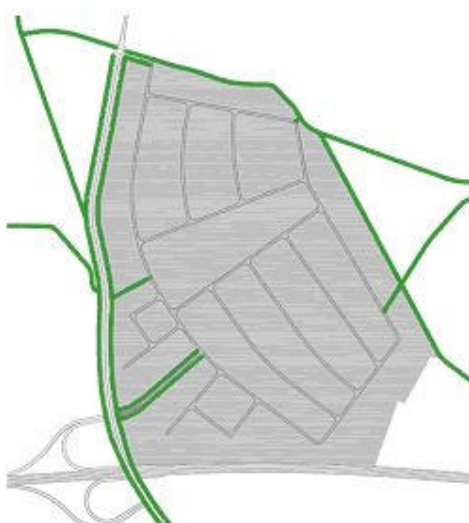
keuze om het uitgeefbaar oppervlak op het bedrijventerrein te maximaliseren.

### **Ontsluiting**

Vanaf de A18 vormt de Weemstraat de externe ontsluiting van het RBT. Het bedrijventerrein krijgt twee toegangen vanaf de Weemstraat. De noordelijke toegang sluit aan op de bestaande rotonde Weemstraat-Doetinchemseweg. De zuidelijke toegang sluit aan op de afrit van de A18. De directe aansluiting van het bedrijventerrein op de snelweg is een pluspunt voor de profilering van het RBT.

De interne ontsluiting bestaat uit een rondweg, hoewel alleen het westelijk deel daarvan zeker is. Dat deel verbindt de beide toegangswegen en ontsluit de bedrijven langs de Weemstraat. De ligging van de overige wegen is mede afhankelijk van de bedrijven die zich op het RBT vestigen. De basisstructuur van het RBT (het net) biedt de flexibiliteit om in te spelen op de vraag van bedrijven.

Parkeren is alleen mogelijk op bedrijfspercelen. Langs de ontsluitingswegen op het RBT geldt een algeheel parkeerverbod, zowel voor auto's als voor vrachtwagens. Nabij de zuidelijke toegangsweg komt een parkeervoorziening voor 15 tot 20 vrachtwagens.



*Ontsluiting van het bedrijventerrein voor fietsers*

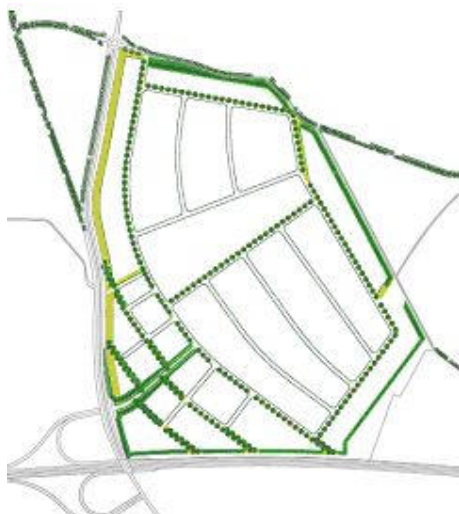
### **Groen**

Het RBT wordt een efficiënt bedrijventerrein met een zo groot mogelijk uitgeefbaar oppervlak. Toch is op het terrein ruimte voor groen, al komt het meeste groen in de randen.

- Langs de A18 – Een groen talud van 9 meter breed en oplopend tot 3 meter hoog vormt een groen plint;
- Langs de Weemstraat – Een bomenrij en een 20 meter brede grasstrook met hier en daar bomen;
- Langs het GIOS-gebied – Aan de noord- en de oostzijde van het RBT komt een groen talud van 12 meter breed en oplopend tot 4 meter hoog. Op het talud komen bomen en struiken. Samen met de laanbeplanting langs de Doetinchemseweg (noordzijde) en de Nieuwestraat (oostzijde) draagt de groene rand bij aan een zachte overgang van landelijk gebied naar bedrijventerrein.

Op het bedrijventerrein zal de ruimtelijke kwaliteit vooral in het profiel van de ontsluitingswegen moeten komen. Hier bestaat het groen dan ook hoofdzakelijk uit bomen en

hagen langs de ontsluitingswegen. De bomen ondersteunen de betekenis van de wegen. Zo komt langs de hoofdtoegangsweg aan weerszijden een bomenrij en langs de interne ontsluitingsweg aan één zijde een bomenrij.



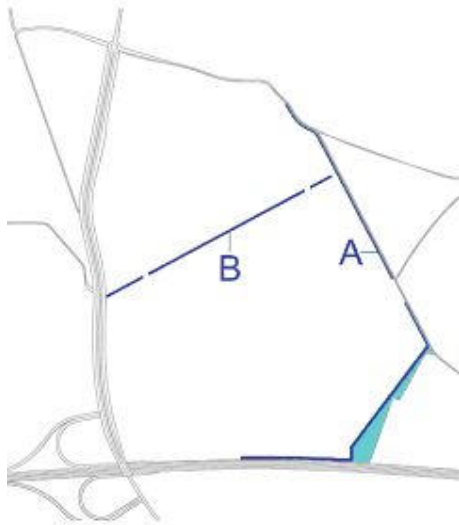
*Groenstructuur*

## **Water**

Het streven is water zo lang mogelijk in het plangebied vast te houden en niet direct af te voeren. Dat betekent dat het water ter plekke moet kunnen infiltreren en vervolgens is te bergen in het gebied. Bedrijven gaan regenwater en afvalwater apart verzamelen en regenwater zoveel mogelijk op eigen terrein bergen of infiltreren. Dat kan bijvoorbeeld door middel van vegetatiedaken, infiltratiekratten, waterdoorlatende of waterpasserende bestrating. In het plangebied kan het water door het relatief hoge maaiveld en de lage grondwaterpeilen

Het RBT krijgt een verbeterd gescheiden rioolstelsel om het water af te voeren. De afvoer van afvalwater gaat via een nieuw gemaal naar de rioolwaterzuivering. Het relatief schone regenwater moet zoveel mogelijk direct naar oppervlaktewater gaan. Voor het schone regenwater zijn retentiemogelijkheden in het groene en waterrijke recreatief uitlooph gebied (GLOS) ten oosten van het RBT.

Door het plangebied van het RBT lopen twee A-watergangen van Waterschap Rijn en IJssel. De bestaande waterlopen krijgen in het plan een andere loop. Door het verleggen van de waterlopen naar de buitenrand van het bedrijventerrein worden ze langer. De stroomsnelheid neemt daardoor af, maar de relatief kleine afname is volgens het Waterschap Rijn en IJssel geen probleem.



*Nieuwe waterstructuur*

### **Het juiste bedrijf op de juiste plaats**

Het RBT moet ruimte bieden aan allerlei soorten en vormen van bedrijvigheid. Om het juiste bedrijf op de juiste plaats te krijgen zijn op het bedrijventerrein zes verschillende zones te onderscheiden. In de zones bestaat een koppeling tussen het type bedrijvigheid, de milieucategorieën, de bedrijfskavel, het type bedrijfspan en de presentatie van het bedrijf.

Bedrijven met een goede representatieve uitstraling komen in de zone langs de Weemstraat of in de zone langs de A18. Een goede beeldkwaliteit werkt daar twee kanten op. Een representatieve uitstraling van het bedrijventerrein versterkt het aanzien van de bedrijven. Langs de snelweg en langs de Weemstraat ligt het RBT goed in het zicht. Bedrijven langs deze randen bepalen het beeld van het bedrijventerrein. Voor de beeldkwaliteit gelden daarom zeer hoge eisen. Andersom vergroten bedrijven met een representatieve uitstraling het aanzien van het RBT. In de zone langs de A18 en langs de Weemstraat zijn mede daarom strategische bebouwingsaccenten die de herkenbaarheid van het RBT vergroten wenselijk en mogelijk. Langs de A18 zijn dat ook accenten in hoogte.

De inrichting van het RBT bepaalt ook het aanzien van het bedrijventerrein. Ook op het bedrijventerrein zelf gelden eisen voor de beeldkwaliteit. Langs de interne ringweg, de interne hoofdonthoofdweg van het gebied zijn de eisen relatief hoog. Langs de overige onthoofdwegen nemen die eisen af tot heel laag. Ook op het bedrijventerrein zijn op strategische plekken bebouwingsaccenten wenselijk. Dat zijn geen hoogteaccenten.

Op het RBT is vrijwel overal bedrijven in de milieucategorie 3 en hoger mogelijk. De zwaarste milieucategorie op het RBT is 4.2. Bedrijven uit deze categorie kunnen zich alleen in het centrale deel van het bedrijventerrein vestigen. In het algemeen zijn dit geen representatieve bedrijven. In het centrale deel van het RBT zijn de eisen voor beeldkwaliteit heel laag.

Om het juiste bedrijf op de juiste plaats te krijgen spelen ook het mobiliteitsprofiel en het bereikbaarheidsprofiel van bedrijven een rol. Zo kan de koppeling van arbeid- of bezoekersintensieve bedrijven aan halteplaatsen van openbaar vervoer bij het RBT (pendelbus, streekbus en/of trein) een belangrijke vestigingsplaatsfactor zijn. Bij het opstellen van de zones waren de halteplaatsen en de lijnvoering nog niet bekend.



*De interne milieuzonering*

### **Stedenbouwkundig Plan**

De inrichtingsvoorwaarden worden vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan. In het Stedenbouwkundig Plan komen voorwaarden met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit aan de orde, waaronder ook beeldkwaliteitseisen. Het Stedenbouwkundig Plan wordt separaat van het bestemmingsplan RBT 2009 vastgesteld. De beeldkwaliteitseisen worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Het Stedenbouwkundig Plan zal daarmee het toetsingskader vormen voor welstand bij de bouwaanvragen voor vestiging van nieuwe bedrijven.

### **Fasering**

De realisatie van het RBT is in twee hoofdfasen verdeeld: een zuidelijk – meest nabij de A18 gelegen - deel (fase 1) en een noordelijk deel (fase 2). De grens tussen beide fasen is gelegen ten noorden van de Kemnadeweg. Fase 1 en 2 zijn beide weer onderverdeeld in deelfasen. De keus voor de hoofdverdeling heeft een aantal redenen.

In de eerste plaats is er voor het zuidelijk deel al concrete belangstelling in de markt. Daarnaast is de belangstelling mede ingegeven door de goede ontsluitingsmogelijkheden en zichtbaarheid vanaf de A18.

In het stedenbouwkundig plan is een wezenlijk deel van de hoofdinfrastructuur gekoppeld aan fase 1, met fase 2 als een natuurlijk vervolg waarin de toegevoegde waarde van fase 1 als stimulerend voor de afzetbaarheid in die fase werkt.

Uitgangspunt voor de planning van het totale RBT is dat dit in 2027 gereed is. In de fasering is uitgegaan van een uitgiftetempo van circa 4,5 ha. per jaar. Daarbij zal in de eerste jaren het uitgiftetempo hoger liggen dan de laatste jaren. Waar het bestemmingsplan uitwerking behoeft zal dit uiterlijk 2017 hebben plaatsgevonden.

## **Hoofdstuk 3 Beleidskader**

### **3.1 Algemeen**

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen en waar nodig in de bestemmingen en regels vertaald.

### **3.2 Rijksbeleid**

#### **3.2.1 Nota Ruimte**

De Nota Ruimte, d.d. 27 februari 2006, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen tot 2020, met een doorkijk tot 2030. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet kiest daarbij voor het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Daarbij wordt speciaal aandacht geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basis van ruimtelijke kwaliteit in brede zin, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. In de Nota Ruimte geeft het rijk voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, de gebieden en netwerken die het kabinet van belang acht, middels lagenbenadering de basiskwaliteit aan.

In de Nota Ruimte wordt ingegaan op het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen wordt vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen en wordt gedecentraliseerd naar de provincies en naar de WGR-plusregio's. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Voor wat betreft de goede plaats dienen provincies en WGR-plusregio's dit zelf te bepalen.

Het nieuwe locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- leefbaarheid: kwaliteit, variatie, architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, zorgvuldig ruimtegebruik, fijnmazige detailhandelsstructuur, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen.

Voor het bestemmingsplan RBT 2009, staan in de Nota Ruimte geen specifieke ontwikkelingen beschreven. Het bestemmingsplan sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het nota.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Streekplan Gelderland 2005**

Het Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio, d.d. 29 juni 2005, bevat de beleidskaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in Gelderland voor de komende 10 jaar.

Hoofddoel van het streekplan is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen. De publieke en private partijen moeten daarin de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Concrete doelstellingen daarbij zijn:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologisch Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraanvoer en waterafvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijke beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

De ruimtelijke hoofdstructuur in het streekplan is tweeledig; het rode raamwerk en het groenblauwe raamwerk. De delen die buiten het rode en groenblauwe raamwerk vallen liggen in het multi-functioneel gebied.

Het plangebied RBT is gelegen in het rode raamwerk. Het rode raamwerk heeft betrekking op de gebieden met hoogdynamische functies zoals de hoofdinfrastructuur en de intensieve vormen van ruimtegebruik. Algemene doelstellingen van het rode raamwerk zijn:

- ontwikkeling stedelijke netwerken en sterke regionale centrumsteden;
- zorgen voor voldoende recreatie en (buffer)groen tussen en bij steden (GIOS);
- realisering landbouwontwikkelingsgebieden;
- ontwikkeling intensieve teeltgebieden (ITG).

Specifiek voor de Achterhoek wordt genoemd:

- Stedelijke transformatie: Doetinchem-Hamburgerbroek;
- GIOS: Doetinchem-Wehl;
- Uitvoering reconstructieplan.





*Streekplankaart: Ruimtelijke ontwikkeling, uitsnede Doetinchem*

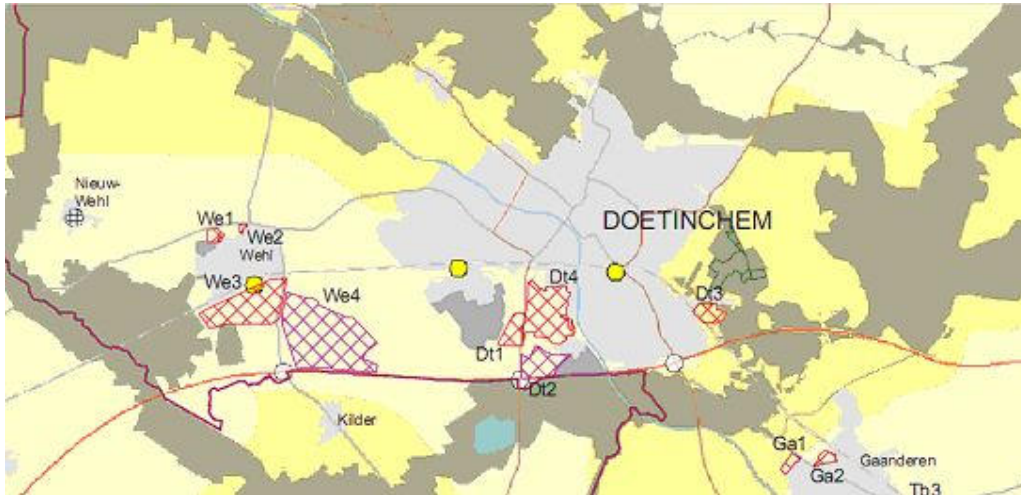
Ruimte voor regionale bedrijventerreinen moet worden gevonden in het rode raamwerk. Specifiek is op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling in het GIOS gebied Doetinchem-Wehl de aanduiding opgenomen voor vestiging van een regionaal bedrijventerrein. Uitgangspunt is dat op de regionale bedrijventerreinen ruimte wordt gereserveerd voor het accommoderen/herhuisvesten van milieuhinderlijke bedrijvigheid. Het specifieke beleid voor bedrijventerrein is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde, bedrijventerreinen. Dit houdt ook in dat moet worden bevorderd dat het juiste bedrijf wordt gevestigd op het juiste terrein.

De ontwikkeling van het RBT sluit aan op het beleid zoals dat geformuleerd is in het Streekplan Gelderland 2005.

### **3.3.2 Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking**

In de streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, d.d. 12 december 2006, wil de provincie voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies en een kwaliteitsslag bevorderen in het landelijk gebied. Met de streekplanuitwerking wil de provincie de procedures voor gemeentelijke plannen binnen deze zoekzones vereenvoudigen.

De zoekzones wonen, werken en kleine kernen zijn voor Doetinchem op onderstaande kaart weergegeven.



uitsnede streekplankaart, rood: zoekzones wonen, paars: zoekzones werken, zwart: zoekzones kleine kernen

Het plangebied RBT is gelegen binnen de zoekzone Werken We4. Voor ontwikkeling van deze zoekzone is slechts een deel van de capaciteit bestemd voor de planperiode tot 2015. De resterende capaciteit is gepland voor de periode na 2015.

Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het RBT mogelijk gemaakt. Daarbij is in de planvorming rekening gehouden met de fasering door een deel van het plangebied aan te wijzen als Bedrijventerrein-Uit te werken. Dit bestemmingsplan sluit daarmee aan op de doelstellingen en ontwikkelingen zoals aangegeven in de Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

### 3.3.3 Nota Belvoir 2

In de nota Belvoir 2, Cultuurhistorisch beleid 2005-2008, d.d. 25 mei 2005 heeft de provincie Gelderland haar cultuurhistorisch beleid en bijbehorende uitvoeringsplannen vormgegeven. Het beleid richt zich op het behoud en beheer van cultuurhistorische waarden, alsmede het benutten van cultuurhistorie als inspiratiebron. Belvoir hanteert het instrument aandachtsgebieden op basis van karakteristieke en specifieke kwaliteiten. Het plangebied RBT valt binnen het cultuurhistorisch aandachtsgebied de Liemers. Voor dit gebied worden de "Eeuwenoude leegte", het "Leven met de rivier" en de "Strategische ligging" benoemd als karakteristieken. Reliëfverschillen worden gewaardeerd (hoog en droog wonen), evenals oudere landerijen inclusief bebouwing en toegangswegen en afwateringsstromen.

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.4.3 Cultuurhistorische waarden wordt hier nader op ingegaan.

### 3.3.4 Archeologisch Beleidskader

Momenteel wordt door de provincie gewerkt aan een nieuw archeologisch beleidskader. Aangezien er sprake is van een afrondende fase, zijn inmiddels ook een concept beleidskaart met bijbehorende visie gepresenteerd.



Door een toenemende ruimtelijke dynamiek staat er een druk op het gebruik van de ruimte, hierdoor loopt het bodemarchief gevaar. Toch liggen er nog volop kansen om de rijkdom aan cultuurhistorie en bodemschatten een prominente rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening worden daarvoor volop kansen geboden. De provincie wil deze kansen benutten door:

- gebieden aan te wijzen die van bijzonder belang zijn voor de cultuurhistorische identiteit van de provincie;
- gemeenten en waterschappen te ondersteunen bij de vertaling van archeologische belangen in hun ruimtelijke plannen en projecten;
- voor waardevolle gebieden richtlijnen geven voor verantwoord archeologisch onderzoek.

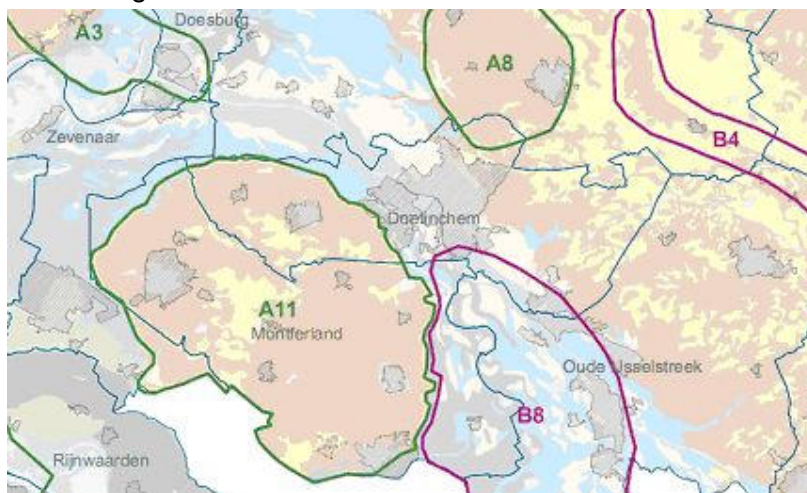
Het archeologisch beleidskader deelt Gelderland op in drie soorten archeologische gebieden:

- A-gebieden: De Gelderse parels;
- B-gebieden: de ruwe diamanten;
- C-gebieden: de rest van Gelderland.

In de A-gebieden stuurt de provincie via onderhandeling en indien mogelijk via samenwerking actief op bescherming, behoud door ontwikkeling en verantwoord onderzoek. In de B-gebieden laat de provincie de verantwoordelijkheid voor bescherming, behoud door ontwikkeling en verantwoord onderzoek in principe over aan de gemeente. De provincie neemt daarbij een stimulerende, faciliterende en adviserende rol in. In de C-gebieden ligt de verantwoordelijkheid voor de archeologie volledig bij de gemeente.

De gemeente Doetinchem kent de volgende gebieden:

- A8 het gebied Achterhoek rond het natte midden;
- A11 het gebied Liemers;
- B8 het gebied Liemers.



*Uitsnede plankaart Archeologisch beleidskader*

Het plangebied voor het RBT maakt onderdeel uit van het gebied A11 Liemers. Ten behoeve van de ontwikkeling van het RBT is derhalve een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In hoofdstuk 4, paragraaf 4.4.3 Cultuurhistorische waarden wordt hier nader op ingegaan.

### **3.3.5 Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009**

In het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009 wordt met betrekking tot stedelijk gebied aangegeven, dat inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht zijn op:

- het voorkomen en beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dient "waterneutraal" te zijn en wordt benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen. In hoofdstuk 4, paragraaf 4.4.2 Water wordt hier nader op ingegaan.

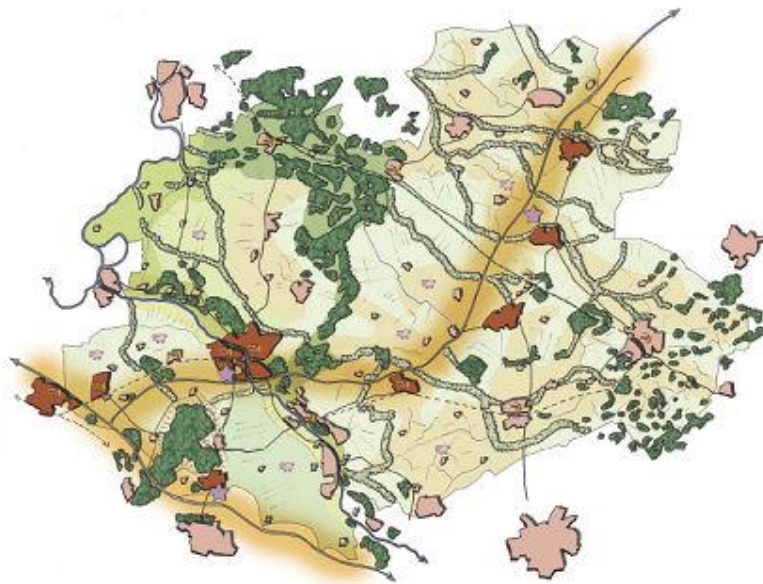
## **3.4 Regionaal beleid**

### **3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek**

De Regionale Structuurvisie Achterhoek, d.d. 26 april 2004, is een document dat is opgesteld door de regio Achterhoek ten behoeve van het leveren van een gebiedsgerichte bijdrage aan het Streekplan Gelderland 2005.

De Achterhoek onderscheidt zich volgens de visie met haar kleinschaligheid en gebiedskwaliteiten. De regio heeft onder meer de ambitie de karakteristieken van de Achterhoek te behouden, te benutten en te versterken. De regio wil de kenmerkende landschappelijke verschillen behouden, herstellen en versterken. Aan ruimtelijke ontwikkelingen kan worden meegewerkt mits behoud van het bestaande unieke karakter als leidend principe wordt gehanteerd.

De structuurvisie is in drie lagen opgebouwd; landelijk gebied, dorpenlandschap en dragerszone. het plangebied is gelegen in de dragerszone. De dragerszone is bedoeld voor ontwikkelingen die van belang zijn voor de regionale economie of zelfstandigheid van de Achterhoek. Het gaat daarbij in principe om ontwikkelingen met grote ruimtelijke effecten. Als dragerszone is gekozen voor dat gebied dat het best ontsloten is naar de rest van Nederland, de zone langs de A18/N18 en een stukje van de A12. In deze zone liggen de kernen en de regionale bedrijventerreinen welke de grootschalige ontwikkelingen moeten gaan opvangen.



#### *Structuurvisie*

Op de structuurvisiekaart zijn locaties aangewezen van drie bestaande regionale bedrijventerreinen. De beoogde locatie voor ontwikkeling van een nieuw regionaal bedrijventerrein ten westen van Doetinchem is hier reeds op aangegeven. De structuurvisie is dan ook gebruikt als input voor de streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. De ontwikkeling past binnen de beoogde ontwikkeling van de dragerszone zoals gesteld in de structuurvisie. Dit bestemmingsplan sluit daarmee aan op de doelstellingen zoals aangegeven in de Regionale Structuurvisie Achterhoek.

### **3.4.2 Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2007 – 2010**

In het Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2007 – 2010 zijn door het Waterschap Rijn en IJssel opgestelde uitgangspunten voor water-, waterkeringen- en waterwegbeheer vastgelegd. Kernbegrippen zijn schoon, levend en functioneel water. Het waterschap streeft samen met gemeenten naar een vorm van duurzaam stedelijk waterbeheer en verbetering van de waterkwaliteit, door afkoppelen van schoon regenwater, het minimaliseren van de verontreiniging van oppervlaktewater en waterbodembodem en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Met betrekking tot de chemische en ecologische waterkwaliteit van oppervlaktewater wordt gewerkt aan een nadere invulling van doelstellingen en maatregelen op basis van de normstelling uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.4.2 Water wordt hier nader op ingegaan.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

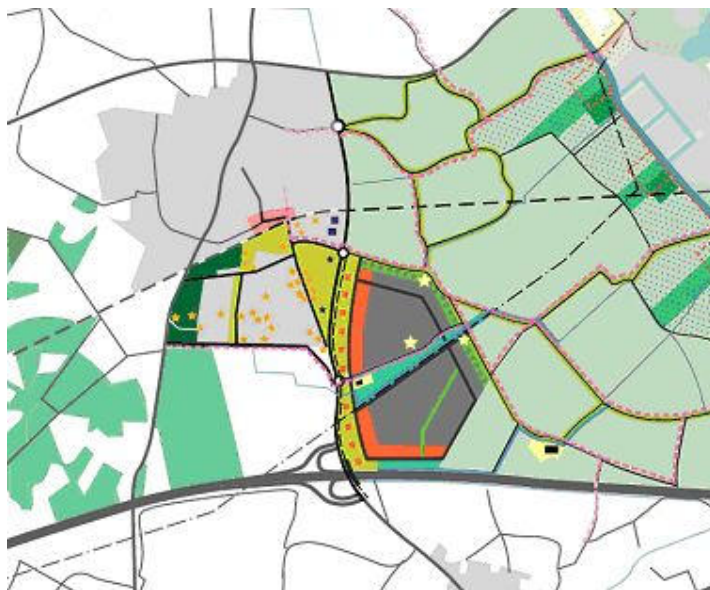
### **3.5.1 Structuurplan land van Wehl**

Het Structuurplan Land van Wehl, d.d. 7 juni 2007, is opgezet omdat de gemeente Doetinchem in het Land van Wehl een aantal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk wil maken:

- een groen waterrijk recreatief uitlooph gebied ten westen van de Doetinchemse woonwijken Dichteren en de Huet (GIOS gebied);
- een regionaal bedrijventerrein ten oosten van de Weemstraat en ten noorden van de A18;

- een woonwijk ten zuiden van Wehl.

Het landschap vormt de onderlegger voor het structuurplan. Dat betekent dat het structuurplan een aantal landschappelijke karakteristieken benoemt, handhaaft en op basis daarvan nieuwe lijnen uitzet. Daarbij spelen bodem, water, cultuurhistorie en ook laanbeplanting, zichtlijnen en open ruimte een belangrijke rol. Op de plankaart behorende bij het structuurplan is dit allemaal terug te vinden.



*Structuurplankaart Land van Wehl*

Met de ontwikkeling van het Land van Wehl, en dan met name ten aanzien van het regionaal bedrijventerrein, streeft de gemeente Doetinchem de volgende doelen na:

- realisatie van een duurzaam bedrijventerrein (ca. 80 ha. bruto), dat voorziet in de behoefte binnen de Achterhoek aan een regionaal bedrijventerrein;
- het respecteren van en voortbouwen op het landschap zoals dat in de loop van de tijd ontstaan is door wisselwerking tussen natuurlijke en culturele omstandigheden;
- het minimaliseren van negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen op water, natuur en (leef)milieu en indien mogelijk het verbeteren van de kwaliteit van de waterhuishouding, de natuur en het (leef)milieu;
- een optimale verkeersafwikkeling in en om het plangebied en een minimalisering van de verkeersgerelateerde effecten op het milieu;
- een zodanige juridische (procedurele) en financiële opzet van het plan dat de plannen tijdig, zo nodig gefaseerd en binnen het beschikbare budget kunnen worden gerealiseerd.

Deze doelen worden in optimale samenhang geoptimaliseerd.

Bij de vaststelling van het structuurplan Land van Wehl is het definitieve inrichtingsmodel voor het RBT ook vastgesteld. Gekozen is voor het model Herstructurering. De consequentie van die keuze houdt in dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden minder belangrijk zijn dan efficiëntie van het RBT. Aan het tweede doel zoals gesteld is in het Structuurplan is daarmee een minimale invulling gegeven.

Teneinde invulling te geven aan het minimaliseren en indien mogelijk verbeteren van effecten op water, natuur, landschap en (leef)milieu, is een plan-MER (Milieu Effect Rapportage) opgesteld. Het plan-MER beschrijft de effecten.

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 wordt ingegaan op het plan-MER. Met het onderhavige bestemmingsplan voor het RBT wordt verdere uitvoering gegeven aan het structuurplan Land van Wehl.

### 3.5.2 Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!

In de nota cultuurhistorie, Doetinchem Cultuurhistorierijk, d.d. 25 september 2008, worden voorwaarden en kansen geschetst die het mogelijk maken om de Doetinchemse cultuurhistorie te behouden, te beheren en te ontwikkelen. De nota gaat in op de cultuurhistorische opgave voor de komende 10 jaar.

De cultuurhistorie moet weer op een positieve manier in beeld komen. Een aantal speerpunten daarbij zijn:

- besef van en waardering voor het cultuurhistorisch erfgoed;
- kennisvermeerdering over het cultuurhistorisch erfgoed;
- visualisatie en exposure van het cultuurhistorisch erfgoed;
- stimulering wisselwerking tussen cultuurhistorisch erfgoed, moderne stedenbouw en landschapontwikkeling.

De gemeente Doetinchem kent verschillende historische identiteiten, zoals landschap, wonen en werken, etc., welke de komende jaren een leidraad moeten vormen voor het cultuurhistorisch beleid. Daarnaast moet het cultuurhistorisch beleid zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wetgeving.

Binnen de gemeente Doetinchem is op dit moment nog maar weinig in beeld van het cultuurhistorisch erfgoed. Voor wat betreft het beter in beeld brengen van de cultuurhistorie is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek uit te voeren naar de ter plaatse aanwezige cultuurhistorie.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied RBT is onderzoek naar cultuurhistorie uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 4, paragraaf 4.4.3 van dit bestemmingsplan. De voorgestane ontwikkeling sluit daarmee aan op hetgeen is opgenomen in de nota cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!

### 3.5.3 Waterplan Doetinchem

Het Waterplan Doetinchem, december 2003, bestaat uit een Watervisie en een Waterprofiel. In de Watervisie wordt een beeld gegeven van het watersysteem van nu en in de toekomst. Het Waterprofiel is de routekaart van visie naar uitvoering.

Doetinchem bestaat uit vier belangrijke landschappelijke en hydrologische deelgebieden die bepalend zijn voor het functioneren van het watersysteem en de invloed van het waterketen daarop. Elk deelgebied heeft zijn eigen functies en thema's. In onderstaand schema zijn de deelgebieden, functies en thema's weergegeven:

Deel- gebied	Functies				Thema's		
	Wonen	Werken	Natuur	Land- bouw	Veilig- heid	Recrea- tie	Commu- nicatie
Oude IJssel	X	X		X	X		X
Rivierduin	X	X	X			X	X
Bielheimer			X	X		X	

-beek							
Grote Beek				X			

Per deelgebied zijn naar aanleiding van de functies en thema's in het Waterplan de aandachtspunten en de kansen per deelgebied beschreven.

Het moderne waterbeheer moet aan de volgende basisprincipes voldoen:

- toepassen drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- water van schoon naar minder schoon water laten stromen (geen afwenteling in watersysteem);
- met water de identiteit van de plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het naleven van deze basisprincipes ontstaat in 2030 het volgende algemene streefbeeld:

- een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem;
- een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water;
- schoon, helder water met een gevarieerde natuurlijke begroeiing van oevers en watergangen;
- een probleemloze waterbeheersing om overlast te voorkomen en veiligheid van de inwoners te garanderen;
- evenwicht tussen watersysteem en waterketen;
- goede samenwerking en afstemming tussen bij waterbeheer betrokken partijen, waardoor niet alleen beheer, beleid en onderhoud goed verlopen, maar men bovendien ook van elkaar leert;
- er vindt geen bestuurlijke, financiële en ruimtelijke afwenteling plaats, verantwoordelijkheden zijn gezamenlijk vastgesteld (evenwicht is ingesteld), problemen worden ter plaatse opgelost.

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt.

Voor het plangebied RBT is een watertoets uitgevoerd. deze watertoets is opgenomen in hoofdstuk 4, paragraaf 4.4.2 Water. Met deze watertoets sluit de ontwikkeling van het plangebied aan op het beleid uit het Waterplan.

### 3.5.4 Mobiliteitsplan

Op 12 juli 2007 heeft de gemeenteraad het Mobiliteitsplan vastgesteld. Het Mobiliteitsplan geeft de hoofdlijnen van het te voeren verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Doetinchem weer. Het Mobiliteitsplan beschrijft de verkeers- en vervoerssituatie tot 2020 en geeft aan welke maatregelen nodig zijn voor een goede bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Voor het centrum en de industriegebieden ligt de prioriteit van het te voeren beleid bij een goede (auto)bereikbaarheid. Een vlotte doorstroming van het verkeer wordt nagestreefd alsmede het aanbieden van voldoende parkeervoorzieningen. Voor de wijken, de dorpen en het buitengebied ligt de prioriteit bij de veiligheid. Hier wordt vooral ingezet op het realiseren van grote verblijfsgebieden en een beperkt aantal verkeersgebieden.

De verkeersproblemen die opgepakt worden liggen vooral op het hoofdwegennet in de kern Doetinchem. Naast de aanpak van een aantal capaciteitsknelpunten in het huidige wegennet is ook voorzien in een uitbreiding van het wegennet met een Oostelijke randweg en een nieuwe verbinding tussen de Keppelseweg en de Ds. Van Dijkweg. Nog onderzoek zal worden verricht naar de mogelijkheden om op langere termijn tot de aanleg van een westelijke randweg te komen. Verder wil Doetinchem ook inzetten op het bevorderen van het fietsgebruik door het aanbieden van een fijnmazig, kwalitatief goed en sociaal veilig fietsnetwerk met stallingsvoorzieningen bij attractiepunten. Het faciliteren van fietsstallingsplaatsen bij openbaar vervoerhaltes zal moeten bijdragen tot een beter gebruik van fiets en openbaar vervoer. Vanuit haar rol als wegbeheerder zal Doetinchem streven naar een goede bereikbaarheid van de belangrijke buscorridors en openbaarvervoerstations. Bij de inrichting van het wegennet zal rekening gehouden worden met de bus. Verder zal Doetinchem insteken op het beter toegankelijk maken van intensief gebruikte bushaltes.

Voor het plangebied RBT is onderzoek verricht ten aanzien van verkeer en parkeren. Dit onderzoek is opgenomen in hoofdstuk 4, paragraaf 4.4.4 Verkeer en parkeren. Met dit onderzoek sluit de ontwikkeling van het plangebied aan op het beleid uit het Mobiliteitsplan.





## Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

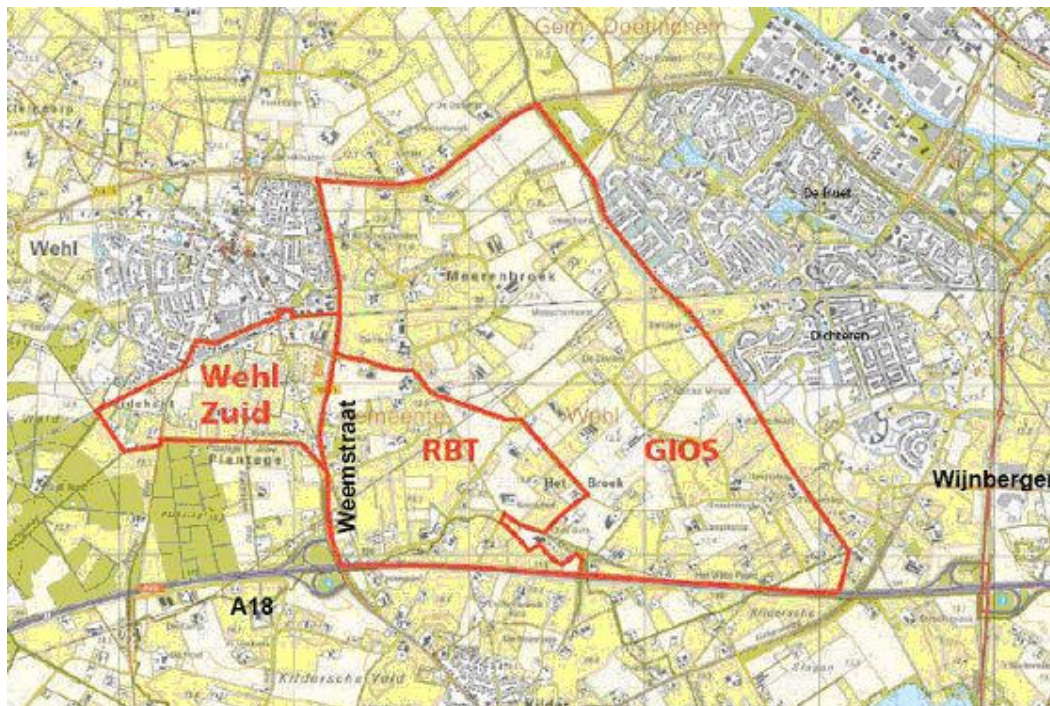
### 4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

### 4.2 Plan-MER

Tezamen met het opstellen van het Structuurplan Land van Wehl is een plan-MER, milieueffectrapport voor ruimtelijke plannen, gemaakt. Doel van het plan-MER is het milieu een volwaardige plaats in de besluitvorming over het plan te geven. In het plan-MER is aandacht besteed aan de thema's bodem en water, natuur, cultuurhistorie, verkeer, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De effectbeschrijving is voor een belangrijk deel kwalitatief, in aansluiting op het abstractieniveau van het structuurplan. Voor de thema's verkeer, geluid en luchtkwaliteit zijn berekeningen uitgevoerd.

Het plan-MER is uitgevoerd voor de zoeklocaties van de in het Structuurplan Land van Wehl genoemde planelementen. Voor het RBT is een oppervlakte van 78 hectare onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met de nodige ruimte om nog te schuiven met het plangebied binnen de zoeklocatie.



Zoeklocaties plan-MER

In de plan-Mer zijn voor het RBT de volgende milieumaatregelen opgenomen:

Milieuthema	Criterium	Maatregelen
-------------	-----------	-------------

<b>Bodem en water</b>	ondergrond	- RBT op hoger gelegen delen;
	bodemkwaliteit	- Sanering van de verontreinigde locaties; - Voorschriften en maatregelen i.h.k.v. de vergunningverlening ter voorkoming van nieuwe gevallen van bodemverontreiniging;
	waterkwantiteit	- Maatregelen gericht op vasthouden van water: zoveel mogelijk afkoppelen, conform beslisboom Waterschap Rijn en IJssel; - Maatregelen gericht op bergen: wadi op het bedrijventerrein; - Maatregelen gericht op afvoeren: zo zuidelijk mogelijke aansluiting op Wehse beek;
	waterkwaliteit	- Verandering ruimtegebruik met een lagere nutriëntenbelasting als gevolg; - Wadi en natuurvriendelijke inrichting van oevers Wehse beek;
<b>Natuur</b>	soortenbescherming	- handhaven en versterken vliegroutes voor vleermuizen;
<b>Cultuurhistorie</b>	archeologie	- Inventariserend veldonderzoek, zo nodig maatregelen;
<b>Verkeer</b>	bereikbaarheid	- Verbreding Weemstraat incl. kruispunten;
	modal split	- Verbetering fietsroutes;
	verkeersveiligheid	- Fietsstroken;
<b>Geluid</b>	wegverkeerslawaaï	- Bij uitwerking aandacht voor verkeerslawaaï Wehl-Zuid als gevolg van verkeer op de Weemstraat;
	hinder van bedrijven	- Interne zonering;
	cumulatie	- Combinatie van bovengenoemde aspecten;
<b>luchtkwaliteit</b>	geur rond agrarische bedrijven	- Aandachtspunt bij uitwerking. Beperkingen voor gebruik binnen geurcontouren;
<b>Externe veiligheid</b>	hoogspanningslijn	- Aandachtspunt bij uitwerking. Beperkingen voor gebruik binnen invloedzone;
	aardgasleidingen	- Afstand houden (azone van 2x10 meter);
	bedrijven	- Aandachtspunt bij uitwerking. Zo nodig afstand houden.

Uit het plan-MER komt naar voren dat met gerichte maatregelen de meeste negatieve effecten kunnen worden voorkomen of gecompenseerd.

Op het plan-MER is positief geadviseerd door de commissie MER op 28 maart 2007 en dat betekent op basis van het plan-MER een beoordelingsbesluit genomen kan worden. Het beoordelingsbesluit dient te zijn genomen voordat het onderhavige bestemmingsplan RBT 2009 wordt vastgesteld.

Het plan-MER inclusief het advies van de commissie MER is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

### **4.3 Milieuaspecten**

#### **4.3.1 Bodem**

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het voorliggende bestemmingsplan RBT betreft een ontwikkelingsplan.

Het plangebied RBT omvat voor het merendeel bestaand agrarisch buitengebied. Voor dit agrarisch buitengebied zijn geen bijzondere verwachtingen voor het voorkomen van bodemverontreinigingen van antropogene oorsprong aanwezig.

Het agrarisch buitengebied is in de vigerende bodemkwaliteitskaart van de gemeente Doetinchem aangegeven als het deelgebied: "Buitengebied Zand". De voor dit gebied vastgestelde achtergrondwaarden voldoen ruimschoots om de beoogde functie bedrijventerrein in het plangebied te kunnen realiseren. Voor realisatie van het bedrijventerrein is op grond van de Bodemkwaliteitskaart geen bodemonderzoek noodzakelijk. De bodem is in principe geschikt voor het beoogde gebruik.

De gronden binnen het plangebied RBT worden grotendeels door de gemeente aangekocht. Binnen het plangebied zijn diverse bebouwde locaties met woningen en agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Ten aanzien van deze bebouwde en verharde deellocales is wel een hogere verwachting aanwezig voor het voorkomen van bodemverontreinigingen. Bij elke aankoop wordt derhalve wel een bodemonderzoek uitgevoerd.

Tot nu toe zijn 15 verkennende bodemonderzoeken en 2 asbestonderzoeken uitgevoerd. Op alle onderzochte locaties bleek de bodem niet of licht verontreinigd. Wel worden veel puinverhardingen aangetroffen, die niet asbesthoudend bleken. Lokaal is bij een boerderij een demping met asbesthoudend puin aangetroffen, die voorafgaand aan de uitvoering van dit bestemmingsplan gesaneerd zal worden.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### **4.3.2 Akoestiek**

##### **Wegverkeerslawaai**

Wegverkeer kan overlast veroorzaken bij woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen. In de Wet geluidhinder is een zone vastgelegd langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Binnen deze zone van een weg is het in situaties waar een weg wordt aangelegd of gewijzigd, verplicht de mate van geluidbelasting op de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen te onderzoeken.

Doel van een akoestisch onderzoek kan zijn om vast te leggen of door een wijziging op of aan een aanwezige weg er sprake is van 'reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder'.

Er is sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder als de geluidbelasting met afgerond 2 dB of meer toeneemt. De toename wordt bepaald als het verschil tussen de geluidbelasting in het jaar voorafgaand aan de reconstructie en 10 jaar na ingebruikname. Als er sprake is van reconstructie moeten er maatregelen worden getroffen om het geluidsniveau op de gevels van woningen terug te dringen (stiller wegdektype, een scherm of wal) dan wel het geluidsniveau in de woning te verminderen (gevelisolatie).

Voor wegverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is het mogelijk om via een ontheffing een hogere waarde voor geluid vast te stellen.

In het geval van de aanleg van een nieuwe weg geldt voor bestaande woningen in buitenstedelijk gebied een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 58 dB. In het geval van een wijziging op of aan een weg geldt voor bestaande woningen dat de toename van de geluidbelasting maximaal 5 dB mag bedragen en dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting 68 dB is.

Als er voor woning een hogere waarde voor geluid vastgesteld wordt, moet de wegbeheerder (in dit geval de gemeente Doetinchem) nagaan of er voldaan wordt aan de geluidniveaus binnen in de woningen. De maximaal toelaatbare binnenwaarde bedraagt 33 dB. Als er niet aan deze binnenwaarde voldaan kan worden, kunnen gevelisolierende maatregelen toegepast worden. Dit gebeurt op initiatief en op kosten van de wegbeheerder.

Ten behoeve van de realisatie van het RBT zijn er aanpassingen noodzakelijk aan het wegprofiel van de afrit van de A18 en er zijn enkele aanpassingen van de Weemstraat ter hoogte van de afrit noodzakelijk. Tevens zal ter hoogte van de op-/afrit van de A18 de ontsluitingsweg van het RBT gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat op dit punt een kruispunt (in plaats van de huidige t-splitsing) met verkeersregelininstallaties.

De consequenties van deze wegaanleg en -aanpassingen voor de geluidbelasting op de gevels van omliggende woningen is onderzocht ("Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Wegverkeerslawaai RBT in Wehl" d.d. 13 augustus 2009, nr. 09342.R01)

Uit het onderzoek is gebleken, dat ter plaatse van verschillende woningen de geluidbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai overschrijdt. Wel blijft de geluidbelasting onder de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Voor deze woningen wordt parallel aan de vaststelling van het bestemmingsplan een procedure voor de vaststelling van een hogere grenswaarde als gevolg van wegverkeerslawaai doorlopen.

Als gevolg van de wijzigingen aan de Weemstraat en de op-/afrit A18 is er sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Gekeken is welke maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren. Hieruit komt naar voren, dat bronbestrijding (stiller asfalt) of het plaatsen van geluidswallen of -schermen niet wenselijk en/of mogelijk is. Door gevelisolatie wordt een aanvaardbaar leefklimaat in de woningen bereikt.

Het onderzoek wegverkeerslawaai RBT in Wehl is als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

### **Industrielawaai**

Een terrein waaraan een bestemming is gegeven, die de mogelijkheid biedt tot het vestigen van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (IvB), de zogenaamde "grote lawaaimakers", mag zich in de zin van de Wet geluidhinder een industrieterrein noemen. Voor een industrieterrein moet op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder, in een bestemmingsplan, een geluidzone vastgesteld worden. Daarnaast biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een zonebeheersplan op te stellen om zo de beschikbare geluidsruimte op het industrieterrein goed te kunnen verdelen en beheren.

De geluidzone en zonegrens is bedoeld als wederzijdse bescherming van de bedrijven en de omliggende geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen. Op de zonegrens mag de geluidbelasting als gevolg van de bedrijven op het gezoneerde deel van het bedrijventerrein (daar waar "grote lawaaimakers" zijn toegestaan) samen niet meer bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde, de voorkeursgrenswaarde.

Bij de vaststelling van de geluidzone worden voor woningen in de geluidzone, het gebied buiten de grenzen van het industrieterrein en binnen de zonegrens, een hogere waarde voor geluid vastgesteld. Voor bestaande en in aanbouw zijnde woningen bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting 60 dB(A) en voor nieuw te realiseren woningen bedraagt deze 55 dB(A).

Bij vaststelling van een hogere waarde voor geluid zal inzichtelijk gemaakt worden of voldaan kan worden aan het vereiste binnenniveau van 35 dB(A) in de geluidsgevoelige vertrekken. Als er niet aan deze binnenwaarde voldaan kan worden, kunnen gevelisolerende maatregelen toegepast worden. Dit gebeurt op initiatief en op kosten van de wegbeheerder.

Het middengebied van het RBT, het deel waar vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 mogelijk is, biedt de mogelijkheid tot vestiging van zogenaamde "grote lawaaimakers". Daarom is ten behoeve van de vaststelling van de geluidzone en zonegrens (50 dB(A)-contour) is akoestisch onderzoek uitgevoerd ('Zonering Regionaal Bedrijventerrein Wehl, Doetinchem' d.d. 23 oktober 2009, rapport M.2009.0553.00.R001).

In het ontwikkelde zonebeheerplan is beschreven hoe omgegaan moet worden met de beschikbare geluidsruimte en hoe ervoor zorggedragen wordt, dat de geluidszonegrens niet wordt overschreden (zie rapport 'Zonebeheerplan Regionaal Bedrijventerrein Wehl, Doetinchem' d.d. 23 oktober 2009, rapport M.2009.0553.01.R001)

Het geluidszoneringsonderzoek heeft als doel om tot een passende zonering te komen waarmee enerzijds voldoende geluidsruimte beschikbaar is voor de bedrijven en anderzijds een acceptabel leefklimaat wordt gegarandeerd bij woningen in de omgeving.

Gekozen is voor de variant, waarbij de geluidsruimte wordt vastgesteld op 65 dB(A)/m<sup>2</sup>, waarbij de helft van deze kavelreservering wordt ondergebracht in de "algemene reserve", zodat voor de kavels een reservering overblijft van 62 dB/m<sup>2</sup>. De zonebeheerder heeft de beschikking over de geluidsruimte in de "algemene reserve" en kan indien nodig naar eigen inzicht extra geluidsruimte overdragen aan bedrijven. Hierbij spelen aspecten zoals werkgelegenheid, duurzaamheid en Best Beschikbare Technieken een rol.

De gekozen variant sluit het beste aan op het doel om tot een passende geluidzone te komen. Bedrijven uit milieucategorie 4.2 hebben over het algemeen voldoende aan een dergelijke geluidsreservering en in deze situatie. De gekozen variant sluit het beste aan op het doel om tot een passende geluidzone te komen. Bedrijven uit milieucategorie 4.2 hebben over het algemeen voldoende aan een dergelijke geluidsreservering en in deze situatie komen er geen woningen in de zone te liggen en hoeven geen hogere waarden (HGW's) te worden vastgesteld.

### **Verkeersaantrekkende werking**

Conform vaste jurisprudentie hoeft in het kader van de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer het aspect verkeersaantrekkende werking voor bedrijven, die liggen op het geluidsgzoneerde deel van het RBT Wehl, niet beschouwd te worden. De achterliggende gedachte hiervan is dat voor dergelijke gezoneerde terreinen de invloed van het verkeer voldoende is beschouwd in het bestemmingsplan.

Door de geluidsbelasting van de woningen langs wegen rondom het RBT Wehl in de huidige en toekomstige situatie met elkaar te vergelijken, wordt inzicht gegeven in de invloed die de verkeersaantrekkende werking van het RBT Wehl op deze woningen heeft (zie rapportage 'Zonering Regionaal Bedrijventerrein Wehl, Doetinchem' d.d. 23 oktober 2009, rapport M.2009.0553.00.R001).

Voor wat betreft verkeersintensiteiten behelst de toekomstige situatie zowel de autonome verkeersgroei (als gevolg van groei van het autobezit en -gebruik en als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Doetinchem en omgeving) als het RBT Wehl. De toename van de geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie kan daarom niet geheel toegerekend worden aan het bedrijventerrein.

Conclusie is, dat de invloed van de verkeersaantrekkende werking van het RBT Wehl bij een beperkt aantal woningen significant is. In het kader van de reconstructie (zie onder 'Wegverkeerslawaaï') wordt voor deze woningen nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels uitgevoerd zodat een acceptabel akoestisch leefklimaat kan worden gegarandeerd.

### **Cumulatie**

Om inzicht te krijgen in het effect van de realisatie van een bedrijventerrein op de woonomgeving is cumulatie tussen industrielawaai (gehele bedrijventerrein) en wegverkeerslawaaï (Weemstraat en Rijksweg A18, inclusief op- en afritten) een aspect dat is beschouwd (zie rapportage 'Zonering Regionaal Bedrijventerrein Wehl, Doetinchem' d.d. 23 oktober 2009, rapport M.2009.0553.00.R001). Cumulatie van geluid is het optellen van de geluidbelasting als gevolg van de verschillende bronnen tot één getalswaarde van de geluidbelasting.

Allereerst is de cumulatieve geluidsbelasting van de woningen rond het plangebied vanwege de toekomstige bedrijven op het gezoneerde en het niet-gezoneerde deel van het bedrijventerrein bepaald. Hieruit blijkt dat geen enkele woning een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A) zal ondervinden. Dit zowel na realisatie van fase 1 als fase 2. Hiermee wordt voor deze woningen een 'redelijke' milieukwaliteit voor het aspect geluid gehaald.

Voor de woningen waar vanwege het bedrijventerrein (het gezoneerde en niet-gezoneerde deel) een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) is berekend, is ook de invloed van het wegverkeerslawaaï vanwege de Weemstraat en de Rijksweg A18 (inclusief op- en afritten) beschouwd.

Uit de resultaten van deze cumulatieberekeningen volgt, dat de toename van het cumulatieve geluidsniveau vanwege de realisatie van het bedrijventerrein ter plaatse van één woning (fase 1) respectievelijk een tweetal woningen (fase 2) significant is (meer dan 1 dB). Voor de overige woningen is en blijft de geluidsbelasting van de Weemstraat en/of de Rijksweg A18 maatgevend voor het (cumulatieve) geluidsniveau.

De onderzoeken zijn als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. Het aspect Akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **4.3.3 Bedrijfszonering**

In het kader van bedrijfszonering moet gekeken worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het RBT Wehl. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande functies in de omgeving van het RBT de ontwikkeling op het RBT al dan niet belemmeren.

De bedrijfsbestemmingen in het bestemmingsplan zijn vastgesteld aan de hand van de afstanden van "Bedrijven en milieuzonering" en volgens het principe van inwaarts zoneren. Verschillende typen bedrijven zijn in "Bedrijven en Milieuzonering" ingedeeld in een milieucategorie. Er zijn 10 verschillende milieucategoriën met daarbij elk een eigen richtafstand. Deze richtafstanden zijn gebaseerd op geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstand is een 'vrije veld'-afstand, dat wil zeggen dat er geen rekening wordt gehouden met afscherpende werking van omliggende bebouwing of andere obstakels. Ter verduidelijking is de tabel met milieucategoriën en richtafstanden hieronder weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn deze richtafstanden vertaald naar milieuzones. De milieuzones zijn bepaald ten opzichte van de omliggende woningen en andere functies rondom het plangebied RBT. Zo is dus bepaald dat bedrijven in een hogere categorie uitsluitend in het midden van het bedrijventerrein kunnen worden geplaatst en dat de bedrijven in een lagere categorie aan de randen worden geplaatst. Deze methodiek heet inwaartse zonering. Inwaartse zonering houdt dus zoveel mogelijk rekening met de omliggende functies, waaronder woningen.

Naast de zonering van binnen (RBT) naar buiten (omgeving RBT) is er ook sprake van zonering van buiten naar binnen. De zones van "buitenaf" zijn in dit geval de geurcontouren van agrarische bedrijven en de hindercirkel van het LPG-tankstation (zie onder paragraaf Externe veiligheid).

Voor wat betreft geurcontouren van agrarische bedrijven geldt (richtlijn en jurisprudentie) dat er geen stankgevoelige bedrijvigheid toegestaan is binnen geurcontouren. Onder stankgevoelige bedrijvigheid wordt onder meer verstaan kantoren, maar ook timmerwerkplaatsen kunnen hieronder vallen (als zijnde een verblijfsruimte waar dagelijks personen langdurig (meer dan 2 uur) aanwezig zijn).

Bekeken is of er sprake is van geurcontouren van agrarische bedrijven, die vallen over de grenzen van het RBT en dus een belemmering kunnen worden voor de vestiging van bepaalde types bedrijvigheid. Dit is niet het geval.

Het aspect bedrijfszonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### **4.3.4 Lucht**

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd) zijn grenswaarden en plandrempels opgenomen voor verschillende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen en lood. Op grond van deze wet dient in het kader van ruimtelijke plannen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Bij de bepaling van de luchtkwaliteit in het plangebied is de luchtverontreiniging van belang, die het wegverkeer op de bestaande en de toekomstige wegen in en rondom het plangebied veroorzaakt. Verder worden daarbij ook de bestaande achtergrondconcentraties van de onderzochte stoffen betrokken.

Gekoppeld aan de 'Wet luchtkwaliteit' is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), waaraan vervolgens het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (RSL) hangt.

Het NSL bevat enerzijds alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. De positieve effecten (maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren) overtreffen de negatieve effecten (ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren), zodat door uitvoering van het NSL overal in Nederland uiterlijk in juni 2011 de grenswaarde voor fijn stof en in januari 2015 de grenswaarde voor stikstofdioxide wordt gehaald.

Het plan RBT Wehl is opgenomen in het inmiddels vastgestelde NSL (en RSL) en hoeft daarom niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitsnormen van de 'Wet luchtkwaliteit'. Toetsing aan de grenswaarden gebeurt gebiedsgericht en in samenhang met geplande maatregelen.

Omdat het plangebied RBT is opgenomen als ruimtelijke ontwikkeling in het NSL (en RSL) zijn er in dit kader maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren vastgelegd. De maatregelen hebben voornamelijk betrekking op mobiliteitsmanagement: het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer, het fietsgebruik en het carpoolen. Hierdoor zal ook het niet-noodzakelijke autoverkeer van en naar het bedrijventerrein beperkt worden.

De maatregelen zullen de komende jaren resulteren in een verdere verbetering van de luchtkwaliteit in de gemeente.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### **4.3.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen, stationaire bronnen zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt en mobiele bronnen zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is".

Voor transport is de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.



Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10<sup>-5</sup> (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10<sup>-6</sup> (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (o.a. scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

In het plangebied is een stationaire bron aanwezig, namelijk een LPG-tankstation, en er bevinden zich in het plangebied aardgasleidingen.

### **LPG-tankstation**

Bij het tankstation aan de Nieuwestraat 6 in Wehl vindt verkoop van LPG plaats. De doorzet aan LPG is in de milieuvergunning vastgelegd op maximaal 1000 m<sup>3</sup>/jaar.

Op grond hiervan is de grootste contour (het invloedsgebied) van het plaatsgebonden risico 45 meter rondom het LPG-vulpunt. Een deel van deze contour valt over het plangebied RBT. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Aangezien de contour een richtwaarde betreft, mag van deze norm afgeweken worden, maar hiervoor moeten gewichtige redenen aan ten grondslag liggen.

Als grens voor de berekening van het groepsrisico voor een LPG tankstation wordt een contour van 150 meter rond het vulpunt aangehouden. Binnen deze contour (het invloedsgebied) is het gewenst het aantal personen onder de oriëntatiewaarde, in dit geval maximaal 45 personen per hectare of in totaal 301 personen in het gehele invloedsgebied, te houden. Dit kan worden gerealiseerd door het niet toestaan van (nieuwe) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (onder meer bedrijvigheid met veel werkzame personen) tenzij is aangetoond, dat het aantal personen in de groepsrisicocontour de geldende oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

### **Aardgasleidingen**

Volgens de huidige wetgeving dienen de buisleidingen te voldoen aan de circulaire

"Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (ministerie van VROM, 1984). Dit risicobeleid is inmiddels herzien en is verwoord in het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Daarnaast wordt er momenteel een programma ontwikkeld waarmee de risico's langs hogedruk aardgastransportleidingen kunnen worden berekend.

Op 28 september 2009 is een publicatie van het RIVM verschenen: "Veiligheidsafstanden voor hogedruk aardgasleidingen". Hierin staat vermeld, dat de veiligheidsafstanden in het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen zijn gebaseerd op de in december 2006 door het ministerie van VROM vastgestelde (nieuwe) rekenmethode. Berekeningen met betrekking tot veiligheidszones rond buisleidingen, die na de vaststelling van de nieuwe rekenmethode zijn uitgevoerd, zijn daarom ook in het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen actueel.

Binnen het plangebied lopen drie hogedruk aardgasleidingen. Door de Gasunie is met haar advies d.d. 27 november 2007 uitsluitend gegeven over de minimaal aan te houden afstanden rond de aardgasleidingen tot bebouwing (de veiligheidszones):

Leiding	Minimale bebouwingsafstand (m)					
	Diameter	Bedrijfsdruk (bar)	Toetsingsafstand (m)	Kantoor t/m 50 pers.	Kantoor >50 pers.	Bedrijfshal
A-523	48"	66,2	150	5	150	5
A-523-30	16"	66,2	55	5	55	5
N-566-03	8"	40	20	4	4	4

Binnen de veiligheidszones van de aardgasleidingen mogen zich in ieder geval geen (nieuwe) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten vestigen. Hiermee wordt voorkomen, dat er nieuwe saneringssituaties op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen ontstaan.

Deze veiligheidsafstanden zijn berekend na vaststelling van de nieuwe rekenmethode. De aan te houden veiligheidszones in dit bestemmingsplan komen daarom overeen met hetgeen in het (ontwerp) Besluit externe veiligheid buisleidingen staat.

Door de Gasunie is aangegeven, dat de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour) op 0 meter van de hogedruk aardgasleidingen ligt oftewel dat er voor geen van de leidingen een PR-contour geldt. Hiermee komt de minimale bebouwingsafstand aan weerszijden van de aardgasleidingen op 5 meter voor de leidingen A-523 en A-523-30 en 4 meter voor leiding N-566-03.

Een exacte berekening van het groepsrisico kan pas worden gemaakt als de exacte invulling van het bestemmingsplan bekend is. Met nadere invulling wordt bedoeld als bekend is wat voor soort bedrijven (dagdienst, ploegendienst, kantoorfunctie) er komen en wat de bebouwingsoppervlakken zullen zijn. Er moet op dat moment getoetst worden aan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Als grens voor de berekening van het groepsrisico voor een aardgasleiding wordt de toetsingsafstand zoals vermeld in bovenstaande tabel aangehouden. Binnen deze contour (het invloedsgebied) is het gewenst om het aantal personen onder de oriëntatiewaarde te houden. Dit kan worden gerealiseerd door het alleen onder voorwaarden toestaan van (nieuwe) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (onder meer bedrijvigheid met veel werkzame personen), tenzij is aangetoond, dat het aantal personen in de groepsrisicocontour de geldende oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

Het advies externe veiligheid is als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### 4.3.6 Hoogspanningslijnen

In het plangebied RBT zijn bovengrondse hoogspanningslijnen (met een spanningsniveau van 150 kV) aanwezig.

Het beleid voor het omgaan met elektromagnetische velden door hoogspanningslijnen is verwoord in het beleidsadvies van 3 oktober 2005 van het ministerie van VROM. Het beleidsadvies voor hoogspanningslijnen richt zich op nieuwe situaties oftewel nieuwe bestemmingsplannen. Het beleidsadvies heeft betrekking op de nieuwvestiging van gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen). Dit omdat er statistische aanwijzingen zijn, dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed kunnen zijn op de gezondheid van kinderen. In het beleidsadvies wordt geadviseerd om dergelijke gevoelige bestemmingen niet toe te laten in de specifieke zone van de hoogspanningslijnen.

De specifieke zone is een specifiek voor een hoogspanningslijn bepaalde zone. De specifieke zone wordt in principe berekend als een nieuw bestemmingsplan, die bovengenoemde gevoelige bestemmingen toelaat, overlapt met de indicatieve zone van een hoogspanningslijn.

De indicatieve zone van de hoogspanningslijnen in het plangebied RBT is 80 meter gerekend vanuit het hart van de hoogspanningslijn (2 x 80 meter). Omdat het bestemmingsplan RBT geen gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen toestaat, is de indicatieve zone (en ook de specifieke zone) van de hoogspanningslijnen geen toetsingskader.

Wel dient rekening gehouden te worden met een veiligheidsafstand van bebouwing tot het hart van de hoogspanningskabels voor het geval er brand uitbreekt en de repressieve dienst hulp moet komen verlenen.

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### **4.3.7 Duurzaamheid**

In de huidige beleidspraktijk zijn drie verschijningsvormen van duurzaamheid te onderscheiden: ecologische duurzaamheid als het gaat om ecologische waarden, economische duurzaamheid als het gaat om een zo efficiënt mogelijke productie en sociale duurzaamheid als het gaat om de leefkwaliteit van de mens. Hiermee worden zaken als sociale veiligheid en een schone woonomgeving bedoeld.

De term duurzaamheid houdt in dat het geschikt is om lang te bestaan.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein RBT Wehl staat duurzaamheid centraal. Er wordt bij het bedrijventerrein dus gestreefd naar een situatie waarbij een goed evenwicht bestaat tussen ecologische, economische en sociale duurzaamheid. Er wordt niet alleen gekeken naar winst- en verliescijfers, maar ook naar de gevolgen van de bedrijfsactiviteiten voor mens en milieu.

Het RBT moet een duurzaam bedrijventerrein gaan worden. Vaak werken bij duurzame bedrijventerreinen bedrijven en overheden met elkaar samen om zo efficiënt mogelijk met onder andere energie om te gaan. Wanneer meerdere bedrijven samenwerken is er veel meer mogelijk op het gebied van ruimte, technologie en kosten.

RBT krijgt een 'Duurzame Bedrijven Terreinen'-stempel (DBT) van het ministerie van Economische Zaken. Definitie van een DBT is:

'Een bedrijventerrein waarop bedrijven onderling en met overheden samenwerken, gericht op het verbeteren van het (bedrijfs-) economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik'.

Bij de samenwerking tussen bedrijven op een duurzaam bedrijventerrein staan de energie- en materiaalstromen centraal. De samenwerking heeft vaak betrekking op elektriciteit, warmte, water, grond- en reststoffen en afvalstoffen, maar ook goederen. Belangrijk speerpunt daarnaast bij de ontwikkeling van het RBT is mobiliteitsmanagement. Mobiliteitsmanagement is een verzamelnaam voor inspanningen om de mobiliteitskeuzes van individuen te beïnvloeden. In Nederland wordt hier meer in het bijzonder bedoeld het stimuleren van het gebruik van alternatieven voor de auto. De Nederlandse overheid hanteert als definitie: 'Mobiliteitsmanagement is het organiseren van slim reizen'.

Wanneer samengewerkt wordt, kunnen bedrijven deze stromen zo efficiënt mogelijk gebruiken en hierdoor energie besparen. Het bedrijf zal lagere kosten hebben en het milieu wordt zo min mogelijk belast. Activiteiten die gezamenlijk kunnen worden uitgevoerd zijn:

- Energie, water en grondstoffen uitwisselen of gezamenlijk inkopen.
- Het vervoer van goederen en personen combineren.
- Afvalstoffen collectief inzamelen en afvoeren.
- Toepassen van nutsvoorzieningen met hoog rendement, bijvoorbeeld door het gebruik van biomassa of het aanleggen van pijpleidingen waarmee bedrijven onderling energiestromen uit kunnen wisselen.
- Het transport van personen en goederen naar het bedrijventerrein zo duurzaam mogelijk organiseren, bijvoorbeeld door bij planning van het bedrijventerrein te kijken naar de mogelijkheden van openbaar vervoer.
- Intensiever gebruik maken van de ruimte, bijvoorbeeld door het aanleggen van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen of gezamenlijke opslagplaatsen voor goederen.
- Gemeenschappelijk bundelen van commerciële voorzieningen, zoals de beveiliging van een terrein, of het onderhoud van gebouwen en groen.

Concreet zal een duurzaam bedrijventerrein worden behaald door onder meer de productie van duurzame energie (energieopwekking met biomassa) ten behoeve van de bedrijven op het bedrijventerrein en het voorzien van de straatverlichting met (dimbare) LED.

Ook worden de toekomstige bedrijven gestimuleerd om (deels) zelfvoorzienend te zijn voor wat betreft de energiebehoefte, bij voorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen. Door middel van parkmanagement wordt maatschappelijk verantwoord ondernemen gefaciliteerd. Daarnaast worden voor de toekomstige bedrijfspanden en -hallen de richtlijnen voor duurzaam bouwen toegepast.

Het bedrijventerrein grenst aan het GIOS-gebied 'Meerenbroek'. De aanwezigheid van dit groen in de omgeving is ook binnen de grenzen van het bedrijventerrein zichtbaar. Zo worden bedrijven aan de rand van het bedrijventerrein grenzend aan het GIOS-gebied voorzien van 'groene' daken. Het regenwater van deze daken wordt afgevangen en richting het GIOS-gebied geleid. Hier komt een regenwaterberging. Van de (andere) toekomstige bedrijven wordt verwacht dat zij het regenwater infiltreren dan wel bergen en hergebruiken voor hun bedrijfsprocessen.

## **Toepassing SER-ladder**

### *Stap 1:*

Om verfrommeling van allerlei planologische ontwikkelingen tegen te gaan is in 1999 al een soort denklijn geïntroduceerd bij de beoordeling van de omvang van nieuwe bedrijventerreinen. Het gaat om het gebruik van drie richtlijnen bij de planning en uitgifte van bedrijventerreinen:

1. Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden optimaal;
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

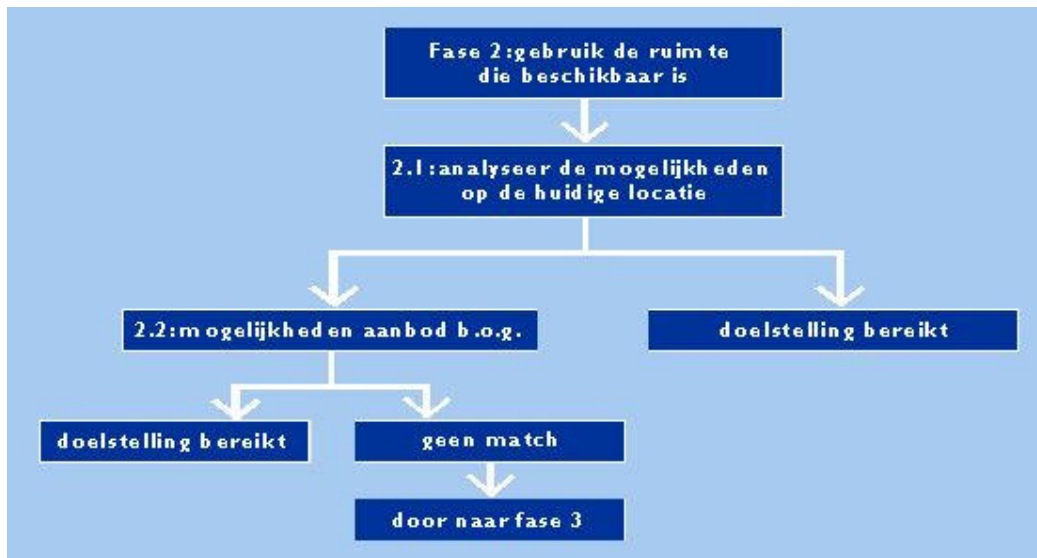
### *Stap 2:*

Beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen dient doelmatig en efficiënt te worden benut. Het verdient voorkeur als bedrijven op de eigen locatie kunnen uitbreiden of nieuwe bedrijven gebruik maken van het bestaande aanbod bedrijfspanden. De gemeente assisteert bij die zoektocht. Mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik worden aangedragen en het aanbod van bestaande panden en terreinen wordt gepresenteerd. In dat geval zijn weer enkele stappen:

Stap 2.1: Analyse van de mogelijkheden op de bestaande locatie. Het gewenste uitbreidingsprogramma wordt naast de mogelijkheden van bestaande vergunningen en bestemmingsplan gelegd. Indien de analyse er toe leidt dat het bedrijf op de bestaande plek kan uitbreiden, is de doelstelling bereikt. Zo niet door naar stap 2.2

Stap 2.2: Mogelijkheden uit het regionale aanbod bedrijfs onroerend goed analyseren. Zonodig bemiddelt gemeente in contacten met makelaars en/of o.g. eigenaren. Indien deze actie er toe leidt dat het bedrijf verhuist naar een bestaande locatie is de doelstelling bereikt. Bij negatief resultaat door naar stap 2.3

Stap 2.3: Indien het resultaat naar het oordeel van de gemeente negatief is: door naar fase 3. Gemeente gaat na of er binnen het aanbod van uitgeefbare kavels een geschikte locatie is. De gemeente informeert het bedrijf schriftelijk of per mail dat het bedrijf in principe in aanmerking komt voor een beschikbaar perceel.



De SER-ladder in schema

#### 4.3.8 Milieuvergunningverlening

Bedrijven krijgen via de milieuvergunning of algemene milieuvoorschriften specifieke eisen opgelegd om de milieubelasting voor de omgeving te minimaliseren. In de milieuvergunningverlening moet worden gewerkt met het BBT-principe. BBT is de afkorting van 'Best Beschikbare Technieken'. Het bedrijf moet alle 'redelijke' maatregelen treffen om hinder te voorkomen c.q. te beperken. Het principe BBT wordt altijd toegepast bij de beoordeling van een milieuvergunningaanvraag. Het is een afwegingskader voor het bevoegd gezag, een bedrijf zelf kan die afweging dus niet maken. Per milieuvergunningaanvraag wordt door de milieuvergunningverlener bekeken wat de best beschikbare techniek is voor dat bedrijf. In het ene geval kan dat een schoorsteen zijn, in het andere geval een luchtwasser en in een weer ander geval een combinatie van beide. Ten behoeve van de milieuvergunningverlening wordt een procedure doorlopen. Tijdens de ter inzagelegging van een ontwerp milieuvergunning kan door een ieder worden bekeken welke technieken de gemeente eist bij de vergunningverlening voor dat bedrijf.

Uitgangspunt is dat zo min mogelijk overlast ontstaat op de omgeving.

### 4.4 Overige aspecten

#### 4.4.1 Flora en fauna

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland verankerd in de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming is in de Natuurbeschermingswet 1998 vastgelegd.

Binnen de grenzen van de gemeente Doetinchem is de Zumpe aangewezen als beschermd natuurgebied. Overige beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, waarin de gebiedsbescherming vanuit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn is geïmplementeerd, zijn binnen de gemeente Doetinchem niet aanwezig. Tevens vormt het plangebied RBT geen onderdeel van de EHS of grenst aan een vastgestelde EHS gebied.

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving, voor iedereen en in alle gevallen.

De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij' -principe. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten in principe verboden zijn volgens artikel 8 tot en met artikel 13 in de Flora- en faunawet.

Bij het verlenen van een vergunning of een ontheffing op grond van het bestemmingsplan, dienen de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Flora- en faunawet bescherming genieten conform de drie beschermingsregimes. (tabel 1 = algemene beschermde soorten, tabel 2 = overige beschermde soorten, tabel 3 = strikt beschermde soorten)

In 2005 heeft de gemeente Doetinchem Stichting Staring Advies uit Zelhem opdracht gegeven om een volledig vlakdekkend natuuronderzoek uit te voeren naar voorkomen van beschermde soorten, Rode lijst soorten, aandachtsoorten en lokale aandachtsoorten voor Wehl zuid, RBT en geheel GIOS gebied. (rapportnummer 586, projectnummer 335).

Binnen het plangebied van de RBT zijn geen florasoorten aangetroffen die bescherming genieten vanuit de Flora- en faunawet tabel 2 en tabel 3, alsmede Habitatrichtlijnsoorten. Er zijn wel flora tabel 1 soorten waargenomen als ook enkele Rode lijst soorten, maar bij ruimtelijke inrichting en ontwikkeling geldt hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet.

Binnen het plangebied RBT zijn wel strikt beschermde faunasoorten aangetroffen, waaronder zoogdieren (o.a. vleermuizen) en vogels (kerkuil, steenuil). Voor deze soorten dient bij een ruimtelijke ingreep een ontheffing aangevraagd te worden.

Op basis van dit gegeven heeft de gemeente Doetinchem in voorjaar 2009 opdracht verstrekt om een aanvullend natuuronderzoek te doen naar de effecten en gevolgen voor vleermuizen en vogels bij de inrichting van RBT.

Door Stichting Staring Advies is in 2009 het natuuronderzoek "RBT gebied in Wehl, Een onderzoek naar het effect op beschermde flora en fauna" uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is geadviseerd een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet ten behoeve van de boerenzwaluw, de grauwe vliegenvanger, groene specht, huismus, steenuil en de gewone dwergvleermuis aan te vragen. In het onderzoek worden verschillende aanbevelingen gedaan ten aanzien van compensatie en mitigatie.

Door recente uitspraken van de Raad van State is de beoordeling van ontheffingen en het gebruik van gedragscodes van de Flora en faunawet veranderd. Zo is voor bepaalde soorten geen ontheffing meer mogelijk op basis van de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling (belang j) en/of op basis van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (belang e). Vanwege het voorkomen van de steenuil in het plangebied is dit aan de orde.

Ten behoeve van alle beschermde voorkomende soorten zal een activiteitenplan worden opgesteld. In dit activiteitenplan zal worden aangegeven hoe en op welke wijze mitigerende en compenserende maatregelen in en buiten het plangebied zullen plaatsvinden. Met dit activiteitenplan zal een verzoek om vrijstelling van ontheffing worden aangevraagd bij de minister van LNV. Wanneer positief wordt besloten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor realisatie van het RBT wel dienen alle compenserende en mitigerende maatregelen zoals voorgesteld in het activiteitenplan te worden doorgevoerd voordat gestart kan worden met de werkzaamheden in het gebied. In de regels in het bestemmingsplan is derhalve de beperking opgelegd dat er een positief besluit moet zijn genomen omtrent vrijstelling van ontheffing.

Het aanvullend natuuronderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

### **Quickscan groen**

Middels de quickscan groen zijn alle bomen en overige houtopstanden in de huidige situatie beoordeeld op de maatschappelijke waarde en de beeldbepalendheid. In het plangebied bevinden zich 8 bijzondere bomen:

- Weemstraat 1, 3 zomereiken;
- Doetinchemseweg, 4 zomereiken;
- Doetinchemseweg/Bleeksestraat, 1 zomereik.

Deze bomen hebben een beschermde status waarvoor de volgende beleidsuitgangspunten gelden:

- geen verlening van kapvergunning: dit wordt alleen overwogen als sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang of grote gevaarzetting en tegelijkertijd aanvaardbare alternatieve oplossingen aantoonbaar ontbreken;
- duurzame inpassing in het uit te voeren werk op basis van een uitgebreide Boom Effect Analyse (BEA). Gestreefd dient te worden naar een verbetering van de groeiplaatsomstandigheden in geval deze in de bestaande situatie onvoldoende of matig zijn. De kwaliteit van de groeiplaats dient minimaal gelijk te blijven;
- in geval van aanleg-, bouw- of sloopactiviteiten binnen een straal van 10 meter uit het hart van de stam worden beschermende maatregelen opgelegd op basis van artikel 10 van de bomenverordening gemeente Doetinchem.

In principe zal voor alle bomen in het plangebied in eerste instantie een kapvergunning worden aangevraagd. Compensatie van bomen vindt plaats door de nieuwe aanplant in de groenstroken in en rondom het plangebied en mogelijk ook in het GIOS-gebied en/of door middel van een financiële compensatie in het Boom compensatie fonds. Daarnaast zal onderzoek plaatsvinden naar de mogelijkheden voor verplaatsing van enkele bestaande bomen. Hiertoe zal dan een verplantingsplan worden opgesteld.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.



## 4.4.2 Water

### Algemeen

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt 'anders omgaan met water' vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het plangebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

### Het watersysteem van het plangebied

Het hele plangebied van het RBT Wehl is ongeveer 90 ha groot en ligt in het stroomgebied van de Wehlse Beek, dat in de Watervisie van het Waterschap Rijn en IJssel als "basissysteem" is gekarakteriseerd. Het plangebied is momenteel in gebruik als bouwland en grasland.

In het plangebied liggen enkele leggerwatergangen, waarlangs het terrein afwatert richting de Wehlse Beek alsook richting het landbouwgebied ten westen van het plangebied en de snelweg ten zuiden van het terrein. In totaal hebben de leggerwatergangen in het plangebied een lengte van circa 1.850 meter.

Het toekomstige bedrijventerrein ligt in een laagte tussen twee hoge dekzandgronden in. De maaiveldhoogte varieert van circa 12,6 m+ NAP in het noordoosten en midden van het gebied tot circa 14,5 m+ NAP langs de noordwest- en zuidkant. De grondwaterstanden in het centrale deel liggen dicht aan het maaiveld (GHG binnen 80 cm – mv) en de bodem bestaat uit lemig fijn tot matig grof zand. In het zuiden en de uiterste noordwestelijke hoek van het terrein is de bodem minder lemig en de grondwaterstand dieper (GHG lager dan 1,0 m – mv). In het stedelijk gebied is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond) wateroverlast. Tijdens het bouwrijp maken van het terrein zal rekening gehouden moeten worden met de ondiepe grondwaterstanden.

De huidige bebouwing in het plangebied is voorzien van drukriolering en IBA's. Het plangebied krijgt een eigen verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater zal naar de RWZI Etten of de RWZI Wehl worden afgevoerd.

### Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie oktober 2008) is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant
<b>Hoofdthema's</b>		
<b>Veiligheid</b>	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
<b>Riolering en afvalwaterketen</b>	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	Nee
<b>Wateroverlast</b>	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja

<b>(oppervlakte-water)</b>	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja
<b>Grondwater-overlast</b>	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja Nee Nee Nee
<b>Oppervlakte-waterkwaliteit</b>	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja Nee Nee
<b>Grondwater-kwaliteit</b>	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
<b>Volksgezondheid</b>	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 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)?	Nee Nee
<b>Verdroging</b>	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
<b>Natte natuur</b>	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
<b>Inrichting en beheer</b>	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
<b>Aandachtsthema's</b>		
<b>Recreatie</b>	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
<b>Cultuur-historie</b>	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

## Riolering

Het plangebied krijgt een eigen verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS). De drukriolering van de bestaande bebouwing zal hierop worden aangesloten. Het afvalwater en een deel van het hemelwater zal naar de RWZI Wehl worden afgevoerd. Hiervoor zal een nieuw gemaal worden aangelegd. Voor de plaatsing van het gemaal is een vrije ruimte van minimaal 10x10 meter benodigd. De overstort van het VGS wordt via retentie afgevoerd naar het aanwezige oppervlaktewater.

Het hemelwater dat niet via het verbeterd gescheiden rioolstelsel wordt afgevoerd, dient gescheiden van het afvalwater te worden ingezameld volgens de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-infiltreren-afvoeren.

#### **Wateroverlast oppervlaktewater**

Ten gevolge van het plan neemt het verhard oppervlak toe. In het plan is ruimte gereserveerd voor infiltratievoorzieningen voor hemelwater en voor een retentievoorziening. Voor de gehanteerde uitgangspunten bij de dimensionering van de voorzieningen wordt verwezen naar het rapport Geohydrologisch onderzoek en globale waterstructuur RBT Achterhoek (Tauw 24 juli 2008).

#### **Grondwateroverlast**

In het gebied kan redelijk tot matig worden geïnfilteerd. Langs de Wehlse beek (buiten het plangebied) bevindt zich lokale kwel.

#### **Oppervlaktewaterkwaliteit**

In het gebied bevinden zich enkele leggerwatergangen. Mogelijk is het noodzakelijk om voor het plan een doorgaande watergang te verleggen. De kwaliteit van geloosd of geïnfilteerd hemelwater moet voldoen aan bepaalde eisen.

Qua maximale hoeveelheid gelden landelijke afvoernormen, waaraan moet worden voldaan. Concreet betekent dit dat maximaal 1,4 l/s/ha op de Wehlse beek mag worden geloosd.

#### **Inrichting en beheer**

In het plangebied bevinden zich wateren die in beheer zijn bij het waterschap. Rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

#### **Afstemming met de waterbeheerder**

Het rapport Geohydrologisch onderzoek en globale waterstructuur RBT Achterhoek (Tauw 24 juli 2008) is in nauw overleg met het waterschap opgesteld. Bij het opstellen van de waterparagraaf is rekening gehouden met de opmerkingen die het waterschap Rijn en IJssel d.d. 1 september 2009 gemaakt heeft op het concept ontwerpbestemmingsplan RBT 2009.

#### **4.4.3 Cultuurhistorische waarden**

Uit de plannen moet blijken dat rekening is gehouden met cultuurhistorie als complete discipline. Onderzoek moet uitwijzen of en zo ja, in welke mate het bodemarchief wordt aangetast door de ontwikkeling.

#### **Historisch landschappelijk erfgoed**

Het plangebied RBT ligt in een dekzandgebied en kent als gevolg daarvan meerdere landschappelijke verschijningen. In grote lijnen is ten noorden van de Heislagseweg sprake van een slagenverkaveling op lager gelegen nattere gronden. Ten noorden van de Kemnadeweg laat het landschap een nadrukkelijke bolling zien in het land die de belichaming is van een dekzandrug. Rond de Nieuwestraat is het gebied zeer nat geweest en in het verleden ook met bos beplant geweest. Het enige restant van deze ontwikkeling is de groene singel ter noorden van de Heislagseweg ter hoogte van nummer 10.

Het plangebied laat in de huidige vorm duidelijk zien hoe belangrijk de afwatering en goede infrastructurele voorzieningen in het verleden zijn geweest. De oudste wegen in het gebied zijn de Martinuslaan, de Heislagseweg, de Kemnadeweg en de Doetinchemseweg. Deze liggen alle vier nadrukkelijk hoger in het gebied en vormen een soort dijkje. Ze worden begeleid door sloten en haaks op de wegen liggen ook weer afwateringsloten. De bomen staan aan de buitenkant van weg en berm ingeplant en hebben daarmee een directe relatie met de sloot.

In ruimtelijke zin drukken de wegen hun stempel dankzij deze stevige wegbepanting aan beide zijden. Bij de Martinuslaan en Doetinchemseweg vormen tientallen lindebomen een fraai beeld, terwijl langs het meest westelijke deel van de Heislagseweg elzen staan.

In de loop van de geschiedenis zijn de gronden in gebruik geraakt op een manier die paste bij het gebied. De laagste en natte gebieden werden gebruikt als grasland en op de hogere plekken ontstond bewoning.

Zo liggen de oudste boerderijen of restanten daarvan op de hoger gelegen dekzandruggen.

### **Historisch (steden)bouwkundig erfgoed**

Voorzover er in het landelijk gebied van historisch stedenbouwkundige structuren gesproken kan worden, betreft dit de relatie met omliggende kernen en dorpen. De oude (voormalige) veldwegen zijn voor het grootste deel nog goed herkenbaar in het plangebied. De Martinuslaan draagt zijn naam nog niet zo heel lang (sinds 1977), maar is volgens de bronnen in elk geval één van de oudste en meest belangrijke verbindingsweg in het gebied. De weg verwijst met zijn huidige naam naar de parochieheilige van Wehl.

#### *Martinuslaan*

Op een kaart uit 1647 komt de Martinuslaan al voor onder de naam Den Killer Kruissen Weg. Hij voerde toen naar Emmerik en kende een grillig verloop. In 1848 kwam het nieuwe rechtlijnige tracé gereed als onderdeel van een nieuwe grindweg tussen Zutphen en Emmerik. Pas in 1937 kreeg de weg een nieuwe naam (Kilderscheweg). Veertig jaar later werd hij doorsneden door de Weemstraat waardoor het opnieuw noodzakelijk werd geacht de weg een nieuwe naam te geven. Een rechtstreekse verbinding met Kilder was immers onmogelijk geworden. Het traject werd in drieën opgesplitst en kreeg de namen Doetinchemseweg, Koksgoedweg en Martinuslaan.

De Weemstraat vormt nu een harde doorsnijding, maar de oorspronkelijke structuur is vanaf deze weg nog heel goed zichtbaar dankzij de robuuste laanbepanting. Het huis aan de Martinuslaan 14 verwijst nog naar de vroegere betekenis van de weg dankzij de naam "De oude tol". Op deze plek werd namelijk tot 1897 tol geheven.

#### *Overige wegen*

De Heislagseweg is eveneens een weg die al aan het begin van de zeventiende eeuw wordt genoemd, maar deze heeft een minder prominente positie bekleedt. Het was wel een route waarlangs men graag woonde. De groepering van (voormalige) boerderijen aan de zuidkant van de weg zijn de stille getuigen van deze betekenis. De Kemnadeweg wordt in 1832 voor het eerst genoemd, maar draagt dan nog de naam Heikantschestraat. Net als de Martinuslaan voert hij naar Emmerik. De Nieuwestraat wordt in 1860 genoemd als route van Wehl naar Doetinchem.

### *Bebouwing*

Ten gevolge van de achterstand aan inventarisaties geeft de huidige (februari 2009) monumentenlijst geen beschermde panden of objecten weer voor het plangebied, maar dat betekent niet dat er geen karakteristieke panden in het gebied staan. De belangrijkste van het stel is wellicht de karakteristieke boerderij van wijlen de heer Zeegers aan de Doetinchemseweg 8 waarvoor "voorbescherming" is ingesteld, maar daarnaast bevatten de volgende panden de nodige karakteristieke elementen:

- Heislageseweg 4, 6, 8, 10 en de kapschuur op nummer 5;
- Kemnadeweg 3, 7 (kapschuur) en 13.

Voor de meeste van deze panden geldt dat ze op een oude bewoningsplaats liggen en dus ook op een hoger gelegen deel van een dekzandrug.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het Structuurplan Land van Wehl besloten om het model Herstructurering toe te passen voor de opzet van het bedrijventerrein. De consequentie van die keuze is dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden minder belangrijk zijn dan efficiëntie. Dit heeft gevolgen voor het landschappelijke en stedenbouwkundig erfgoed in het plangebied.

### **Archeologisch erfgoed**

In de zomer van 2009 komt naar verwachting de archeologische waarden- en verwachtingenkaart voor het buitengebied van de gemeente Doetinchem gereed. Dit is van uitermate groot belang omdat de oude waardenkaart (1997) van Doetinchem geen gegevens over Wehl laat zien. Wehl was in 1997 nog een zelfstandige gemeente. Aan de nieuwe kaart zal ook een beleidskaart gekoppeld zijn die voorziet in concrete maatregelen om het bodemarchief te beschermen. In de betreffende kaart zullen ook voor zover afgerond, de archeologische onderzoeken voor het plangebied RBT zijn verwerkt.

Tot nog toe is er voor het plangebied een verwachtingenkaart gemaakt in het kader van de Structuurvisie Land van Wehl (RAAP-rapport I420). Vervolgens is door Synthebra bv het resultaat van het Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Weemstraat te Wehl opgeleverd (Synthebra Rapport S083245). De uitkomsten van het laatste rapport leveren de aanbeveling op een aantal plekken binnen het gehele plangebied nader te onderzoeken.

Een groot deel van het nader onderzochte gebied heeft betrekking op het gebied dat is gelegen in fase 2 van de ontwikkeling van het RBT. Voor fase 2 is in dit bestemmingsplan een uitwerkingsplicht opgenomen. Ten behoeve van deze uitwerkingsplicht dienen alle noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van die procedure te worden uitgevoerd. Voor dit bestemmingsplan is een nader onderzoek nog niet noodzakelijk.

Daarnaast is voor het gebied ten westen van Heislageseweg 5a eveneens een vervolgonderzoek aanbevolen. Deze locatie is wel als directe bestemming opgenomen in dit bestemmingsplan derhalve is de gebiedsaanduiding archeologie opgenomen in dit bestemmingsplan. Aan deze gebiedsaanduiding zit de voorwaarde gekoppeld dat werkzaamheden uitsluitend mogen plaatsvinden wanneer het aanvullend onderzoek voor deze locatie is afgerond.

Voor de rest van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het deel ten zuidoosten van de Heislageseweg is onderzocht door Synthebra (rapport S090261). De uitkomsten van dit rapport levert de aanbeveling op om op een enkele locatie, globaal ter hoogte van Heislageseweg 8) een nader onderzoek uit te voeren. Ook voor deze locatie is in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'archeologie' opgenomen. Voor de rest van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

De archeologische onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### **4.4.4 Verkeer en parkeren**

Het RBT is gesitueerd in de hoek van de A18 en de N815 (Weemstraat). De A18 ontsluit de Achterhoek op het ten oosten daarvan gelegen stadsregiogebied Twente en het ten westen gelegen economische kerngebied Arnhem-Nijmegen. De A18 is een belangrijke weg voor de ontsluiting van Doetinchem en voor de economische ontwikkeling daarvan. Het westelijk deel van Doetinchem is via de provinciale N815 ontsloten op de A18.

##### **Het RBT; de ontsluiting**

###### *Auto*

Voor de ontsluiting van het RBT is voorzien in twee aansluitingen op de N815. De aansluitingen worden zo vormgegeven dat een goede verkeersafwikkeling geboden wordt.

Voor de ontwikkeling van de eerste fase van het RBT (het zuidelijk deel) is een aansluiting op de N815 gepland, ter hoogte van de noordelijke op- en afrit van de A18. Het verkeer op deze aansluiting zal worden afgewikkeld met verkeerslichten. Ook de zuidelijke op- en afrit van de A18 zal te zijner tijd worden voorzien van een verkeersregelininstallatie. Gezien de huidige kruispunt dichtheid op het tracé en de gegeven randvoorwaarde van de provincie Gelderland om de doorstroming op provinciale wegen op een zo hoog mogelijk niveau te handhaven heeft een verkeersregelininstallatie de voorkeur boven een rotonde.

Voor de ontsluiting van de tweede fase van het RBT is voorzien in een aansluiting op de rotonde Weemstraat-Doetinchemseweg. De rotonde heeft voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersstromen te verwerken en blijft daarom gehandhaafd (zie bijlage rapport Nut- en noodzaak verdubbeling Weemstraat).

De interne ontsluiting van het RBT bestaat uit een ringweg waarop verschillende gebiedstoegangsstraten ontsloten kunnen worden.

Doorgaand autoverkeer via het RBT tussen Dichteren en de Weemstraat zal door de inrichting worden tegengegaan

###### *Openbaar vervoer*

Het treinstation van Wehl ligt op korte afstand van het RBT (0,6 tot 1,6 km afstand). Ieder kwartier rijdt er in de spitsuren een trein tussen Doetinchem en Arnhem. Met goede directe voetgangers- en fietsverbindingen met goede stallingsvoorzieningen bij bedrijf en station wordt het OV goed bereikbaar.

###### *Fiets*

Uit de fietsbalans (2004) blijkt dat Doetinchem in vergelijking met andere gemeenten een hoog fietsgebruik kent. 47% van de verplaatsingen tot 7,5 kilometer gebeurt op de fiets. Het RBT ligt in de nabijheid (binnen 7,5 km) van veel woongebieden: Wehl, Doetinchem, Didam, Kilder en Zeddam. Het fietsgebruik wordt gestimuleerd door het aanbieden van directe en veilige fietsverbindingen vanuit deze woongebieden naar het RBT. Het RBT zal voor de fietsers direct en veilig ontsloten worden. Bovendien zullen de bedrijven moeten zorgen voor goede stallingsvoorziening op eigen terrein.

### *Voetganger*

Voetpaden worden zoveel mogelijk geprojecteerd in de obstakel vrije zone en de beoogde zones voor kabels en leidingen. De voetpaden langs de ringweg en overige wegen zijn aan één zijde van de weg gesitueerd.

### *Parkeren*

Op het RBT zal een parkeerverbodzone gaan gelden. Parkeren kan dan alleen in parkeervakken en niet op de rijbaan. De bouwaanvragen zullen getoetst worden met behulp van de parkeerkencijfers van het CROW. De benodigde hoeveelheid parkeerruimte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Uit ervaring blijkt dat er op bedrijventerrein behoefte is aan parkeerruimte voor vrachtwagens in de openbare ruimte (vrachtwagenparkeerplaatsen). Ook op andere terreinen in Doetinchem worden regelmatig vrachtwagens geparkeerd. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens is op dit moment niet bekend maar zal in een later stadium verkend moeten worden.

### **Mobiliteitsonderzoek**

Het RBT geeft de bedrijven in de Achterhoek een plek om zich te ontwikkelen, dit is essentieel om de Achterhoek in de toekomst economisch en sociaal te kunnen laten functioneren. De provincie Gelderland is bereid een bijdrage te leveren bij de ontwikkeling van dit terrein maar stelt als voorwaarde dat mobiliteitsmanagement vroegtijdig wordt ingezet op het RBT. Een eerste aanzet om te komen tot een Mobiliteitsplan RBT Achterhoek is verwoord in een rapportage van de provincie Gelderland (concept d.d 13 januari 2009). Het Mobiliteitsplan RBT Achterhoek is bedoeld om het bedrijventerrein zo te ontwikkelen en straks te laten functioneren dat fiets en openbaar vervoer een volwaardige kans krijgen om goed gebruikt te worden zodat het auto verkeer beperkt blijft tot het noodzakelijke autoverkeer, en een wegenstructuur die dit autoverkeer goed kan verwerken. Tussen de gemeente en de provincie is een driedelige aanpak afgesproken om te komen tot een Mobiliteitsplan:

1. Ruimtelijke Ordening: zorg dat bedrijven met een hogere voorzieningen- en imagowens op de juiste plaats zitten (Van Dinterensystematiek);
2. Netwerken: zorg dat de netwerken van fiets, OV en auto op elkaar zijn afgestemd, een duurzaam karakter hebben en met name de fiets een belangrijke rol in de bereikbaarheid kan vervullen;
3. Mobiliteitsmanagement: door opname van mobiliteitsmanagement in het parkmanagement aan alternatieve vervoerswijzen een blijvende stimulans geven en soloautogebruik verminderen.

Het mobiliteitsonderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.





## **Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen**

### **5.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en ook de ruimtelijke- en milieutechnische randvoorwaarden zijn doorvertaald naar de bestemmingen en regels. De bestemmingen en regels vormen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

### **5.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan, waarbij flexibiliteit wenselijk is. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen reeds voorziene maar ook onvoorziene ontwikkelingen planologisch worden geregeld zoals verschuiving binnen de bedrijfsbestemmingen en uitbreidingen van gebouwen en functies. Het plan is daarom opgezet als een globaal bestemmingsplan. Op hoofdlijnen is duidelijk waarvoor gronden en gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt voldoende rechtszekerheid voor de burger.

### **5.3 Toelichting op de bestemmingen en regels**

#### **5.3.1 Algemeen**

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk I: Inleidende regels;
- hoofdstuk II: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk III: Algemene regels;
- hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels.

#### **5.3.2 Inleidende regels**

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

#### **5.3.3 Bestemmingsregels**

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, overeenkomstig het Handboek van de provincie Gelderland (uitgave mei 2006) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- de bouwregels: deze bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

### **De bestemming Agrarisch**

De bestemming Agrarisch is nader aangeduid met de hoofdletter A. De bestaande agrarische gronden waarop geen bedrijventerreinontwikkeling voorzien is, is voorzien van de bestemming Agrarisch. Naast de functie agrarisch zijn enkele gelieerde activiteiten toegelaten zoals extensieve dagrecreatie en fiets- en wandelpaden. De gronden kunnen tevens, net als alle overige bestemmingen, gebruikt worden ten behoeve van waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen. Ten behoeve van de bestemming is een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, e.d. Binnen de regels zijn ontheffingsregelingen opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

De bestemming sluit grotendeels aan op hetgeen in het vigerende bestemmingsplan is geregeld.

### **De bestemming Bedrijventerrein**

De bestemming Bedrijventerrein is nader aangeduid met de hoofdletters BT. Het zuidelijke deel van het plangebied is grotendeels voorzien van de bestemming Bedrijventerrein. Het zuidelijk deel moet tezamen met het noordelijk deel, waarop de bestemming Bedrijventerrein-Uit te werken ligt, een groot bedrijventerrein gaan vormen. In verband met de fasering zal in eerste instantie het zuidelijk deel worden ontwikkeld. In de loop van de planperiode zal ook het noordelijk deel worden ontwikkeld.

De exacte invulling van het bedrijventerrein is op het moment van het tot stand komen en de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan nog niet duidelijk. De prioriteit ligt bij een zo efficiënt mogelijk uit te geven bedrijventerrein. Het percentage uitgeefbaar moet zo hoog mogelijk zijn. Daarom zijn binnen de bestemming Bedrijventerrein, naast bedrijfsdoeleinden, zowel verkeer- en verblijfsdoeleinden als groen- en nutsvoorzieningen toegestaan. Door deze ruime mogelijkheden binnen de bestemmingsomschrijving is het mogelijk om flexibel in te spelen op de benodigde ruimtebehoefte en daarmee op de inrichting van het gehele bedrijventerrein.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein wordt met behulp van een inwaartse zonering ruimte geboden aan allerlei verschillende vormen van bedrijvigheid. De inwaartse zonering moet voorkomen dat overlast ontstaat bij gevoelige bestemmingen buiten het plangebied. Bedrijven in milieucategorie tot en met 3.1 zijn daarom vrijwel in het gehele plangebied toegestaan en bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn alleen in het midden van het plangebied toegestaan. De lijst met indeling in milieucategorieën, overgenomen uit "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 van de VNG, is opgenomen in de als bijlage bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De indeling van bedrijven in categorieën naar uitstoot van hinder is een theoretisch bepaalde richtlijn. Het is mogelijk dat bedrijvigheid op grond van de feitelijke hinder in een lagere of hogere categorie zijn in te delen dan is bepaald op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ook bestaat de kans dat bedrijven niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten maar wel vergelijkbaar zijn met de daarin voorkomende bedrijven. Voor die gevallen is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen waarmee vestiging voor die bedrijven onder voorwaarden alsnog mogelijk is.

In het stedenbouwkundig plan is bepaald dat in het zuidwestelijke deel van het plangebied kantoren en detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan. Middels de aanduidingen 'kantoor' en 'specifieke vorm van detailhandel - showroom' is dit binnen de bestemming bedrijventerrein mogelijk gemaakt. Voor het overige deel van de bestemming zijn alleen bedrijven toegestaan met een kantoorachtige uitstraling en beperkte kantooractiviteiten (tot 50%) of met ondergeschikte detailhandel. Ten aanzien van het maximumpercentage

kantooroppervlak behoort ook te worden gerekend de bijbehorende ondersteunende computer serviceruimten, werkkasten en opslag ten behoeve van kantoor deze vallen dus niet onder de bedrijfsdoeleinden. De percentages zijn niet cumulatief wat inhoudt dat in ieder geval 50% van het gebouw in gebruik moet zijn ten behoeve van het bedrijf.

Per bouwperceel is maximaal één gebouw of overkapping toegelaten. Met de realisatie van het hoofdgebouw dient dus rekening te worden gehouden met de vormgeving van functies als fietsenstallingen, bergingen e.d. in dat hoofdgebouw. Een combinatie van gebouw en overkapping is toegestaan mits het een architectonisch geheel vormt met het gebouw. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een caleidoscoop aan gebouwen ontstaat op de verschillende bouwpercelen.

Middels de maatvoeringssaanduidingen zijn de maximale bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage en de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen weergegeven. In de regels is bepaald dat de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 6 meter moet bedragen. Dit is in afstemming met het Stedenbouwkundig Plan. Met de invulling van het plangebied voor bedrijven zullen ook wegen en openbare terreinen zoals groenvoorzieningen worden aangelegd. In geval van de hoekpercelen die dan ontstaan maar ook daar waar de percelen met een bouwgrens grenzen aan een openbaar gebied is een afstand van het gebouw tot de perceelsgrens van 6 meter gewenst. In die gevallen is namelijk van twee voorste perceelsgrenzen.

In afwijking van de maatvoeringssaanduiding voor de maximale bouwhoogte kan middels ontheffing een hoogteaccent worden gerealiseerd. Een hoogteaccent is een staand deel van het gebouw, dat hoger dan breed is. De bebouwingsaccenten hebben over het algemeen een maximale bouwhoogte van 16 meter. Op de hoek van de Weemstraat met de A18 is een bebouwingsaccent met een bouwhoogte van maximaal 40 meter toegelaten. Deze ontheffing mag alleen worden toegepast op hoekpunten, daar waar een bouwperceel grenst aan gronden welke in gebruik zijn voor openbare doeleinden zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, vastgesteld in de raad van 1 oktober 2009. Aan de ontheffing zijn dan ook de voorwaarden ligging op hoekpercelen en de aanvaardbaarheid van de ruimtelijke uitwerking opgenomen.

Binnen de bestemmingen Bedrijventerrein is parkeren alleen toegestaan op eigen terrein. Bij de verschillende bouwvoorwaarden moet ook worden aangetoond dat voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeerplaatsen. Per bedrijf zal daarbij de normering in het ASVV van het CROW moeten worden aangehouden. Parkeren in de openbare ruimte langs wegen en groenvoorzieningen is niet wenselijk. De bestemming Bedrijventerrein biedt mogelijkheden om (semi) openbare parkeerplaatsen te realiseren. Dit kan oplossing bieden voor vrachtwagens.

In de gebruiksregels is eveneens opgenomen waar het volledig niet of pas na nadere berekening is toegestaan om (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren. De zones moeten gemeten worden vanuit het hart van de leiding of het vulpunt. Tevens is bepaald dat opslag op eigen terrein alleen is toegestaan mits deze met wanden is omsloten. Hiermee wordt beoogd dat vanaf het openbaar gebied geen zicht is op de opslag.

Mogelijk dat in de toekomst het Graafschapstadion vanuit de huidige locatie aan de Vijverberg in Doetinchem wordt verplaatst naar het RBT. Binnen de bestemming Bedrijventerrein is derhalve de mogelijkheid opgenomen om de bestemming Bedrijventerrein eenmalig en voor maximaal 7 hectare te wijzigen in de bestemming Sport - stadion. Met wijziging zal de bestemming Sport - stadion van toepassing worden op dat deel van het Bedrijventerrein. De belangrijkste voorwaarde voor wijziging is dat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet worden gewaarborgd. Dit houdt in dat alle noodzakelijk onderzoeken moeten worden uitgevoerd om de haalbaarheid van het wijzigingsplan en dus de komst van het

Graafschapstadion aan te tonen. De onderzoeken zullen onder andere betrekking moeten hebben op de verkeersafwikkeling, parkeren en de verschillende milieuaspecten waaronder geluid en bedrijfszonerings.

### **De bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken**

De bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken is nader aangeduid met de hoofdletters BT-U. Het noordelijk deel van het plangebied heeft deze bestemming gekregen. Het RBT wordt niet in een keer gerealiseerd. Het noordelijk deel zal pas worden ontwikkeld op het moment dat het zuidelijk deel grotendeels ontwikkeld is. Afhankelijk van de behoefte dient dan een nadere invulling te worden gegeven aan dit deel van het plangebied. Uitgangspunt is wel dat het Stedenbouwkundig Plan aan de uitwerking ten grondslag zou liggen wat inhoud dat ook de wijze van zonering, de inwaartse zonering in dit gebied doorgevoerd zal worden. Daarnaast dienen ten behoeve van de uitwerking alle noodzakelijke onderzoeken te worden uitgevoerd waarmee de haalbaarheid van de uitwerking moet worden aangetoond.

### **De bestemming Groen**

De bestemming Groen is nader aangeduid met de hoofdletter G. Binnen de bestemming Groen is het structurele groen van het bedrijventerrein geregeld. De bestemming Groen is gelegen aan de randen van het bedrijventerrein.

Langs de A18 wordt het groen vormgegeven in een 9 meter breed en 3 meter hoog grastalud. Dit grastalud moet zorgen voor het luxe aanzicht op het bedrijventerrein vanaf de snelweg. Het is toegestaan om de bedrijfsgebouwen op het naastgelegen bouwperceel deels op een hoogte van minimaal 4 meter en met een diepte van maximaal 3 meter boven het grastalud te laten uitsteken. Verankering van het gebouw in de grond van het grastalud dus in de bestemming Groen is daarbij niet toegestaan.

Langs de Weemstraat wordt een 20 meter brede groenstrook gerealiseerd. In deze groenstrook is het mogelijk om per bedrijf op een aansluitend bouwperceel reclame-uitingen met een formaat van maximaal 3x3x3 meter te plaatsen.

Langs het GIOS-gebied wordt het groen vormgegeven in een 12 meter brede en 4 meter hoog talud met bomen en struiken. Het talud gaat over in grasdaken van de aanliggende bedrijven. Dit moet de overgang verzachten tussen het GIOS-gebied en het bedrijventerrein.

In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen (nutsvoorzieningen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (straatverlichting, straatmeubilair, e.d.) ten behoeve van de bestemming. Ten behoeve van extensieve dagrecreatie mogen fiets- en wandelpaden worden aangelegd zonder een direct verbindend karakter. Onder extensieve dagrecreatie wordt tevens verstaan het plaatsen van o.a. bankjes, tafels en prullenbakken.

### **De bestemming Sport - stadion**

De bestemming Sport - stadion is nader aangeduid met de letters S-sd. De bestemming Sport - stadion wordt toegekend aan die gronden die middels gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Bedrijventerrein zijn gewijzigd ten behoeve van een voetbalstadion.

Naast de specifieke bouw ten behoeve van de stadiondoeleinden zijn in het stadion ook de daaraan ondergeschikte doeleinden toegestaan zoals merchandising, aan het gebruik gerelateerde horeca, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen en kantoor en vergaderruimten. Ook is het toegestaan om evenementen te organiseren zoals concerten en grote bijeenkomsten.

De maatvoering voor het stadion is opgenomen in de regels. Voor bouwwerken geen

gebouwen zijnde zijn aangepaste maatvoeringen opgenomen.

Binnen de bestemmingen Sport - stadion is parkeren alleen toegestaan op eigen terrein. Bij de verschillende bouwaanvragen moet ook worden aangetoond dat voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeerplaatsen. Voor het stadion zal daarbij de normering in het ASVV van het Crow moeten worden aangehouden. Parkeren in de openbare ruimte langs wegen en groenvoorzieningen is niet wenselijk.

### **De bestemming Verkeer**

De bestemming verkeer is nader aangeduid met de hoofdletter V. De bestemming Verkeer is toegekend aan de bestaande wegen rondom het bedrijventerrein en aan het eerste deel van de hoofdonthoofding van het bedrijventerrein. Voor het overige is de bestemming verkeer opgenomen binnen de bestemming Bedrijventerrein.

De bestemming is toegekend aan gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Tevens is de bestemming toegekend aan bermen, parkeerplaatsen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen ten behoeve van de bestemming zoals bushokjes en nutsvoorzieningen. Tevens is ten behoeve van deze bestemming een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, e.d. Binnen de regels zijn ontheffingsregelingen opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

### **De dubbelbestemmingen Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Waarde - Archeologie en Waarde - Ecologie**

De dubbelbestemming Leiding - Gas wordt nader aangeduid met de hoofdletters L-G.

De dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding wordt nader aangeduid met de hoofdletters L-HV.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie wordt nader aangeduid met de hoofdletters W-A.

De dubbelbestemming Waarde - Ecologie wordt nader aangeduid met de hoofdletters W-E.

In de regels bij deze bestemmingen is een voorrangregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen en de aanwezige waarden. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen worden hierdoor beperkt.

In de zones mogen geen bouwwerken en werken worden uitgevoerd. Middels een aanlegvergunning kan van het bouwverbod worden afgeweken.

### **5.3.4 Algemene regels**

De algemene of aanvullende regels tenslotte vormen een set algemene regels die op alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. De algemene regels bestaan onder meer uit ontheffing- en wijzigingsbepalingen. Met deze ontheffing- en wijzigingsbepalingen zal terughoudend worden omgesprongen en alleen in specifieke gevallen worden toegepast.

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

De algemene ontheffingsregels voorzien in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een ontheffing.

### **5.3.5 Overgangs- en slotregels**

De overgangsregels zijn van toepassing op de gebouwen en gronden welke nog niet ten behoeve van de bestemming gerealiseerd zijn.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de uitvoering van dit bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan vastgesteld. Uit het exploitatieplan blijkt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.





## **Hoofdstuk 7 Procedure**

### **7.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in de artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tijdens deze procedure ligt het plan tweemaal ter inzage. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze inzage-termijnen worden behandeld.

### **7.2 Inspraak**

Het structuurplan Land van Wehl heeft van 12 oktober 2006 tot en met 8 november 2006 ter inzage gelegen. De reacties zijn verwerkt in "Nota van beantwoording voorontwerp structuurplan Land van Wehl". Deze nota van beantwoording is als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

Het plan is daarmee voldoende kenbaar gemaakt. Derhalve is van dit bestemmingsplan geen voorontwerp ter inzage gelegd.

### **7.3 Vooroverleg**

Het bestemmingsplan is tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg verzonden naar provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel en de VROM-inspectie. In de nota van vooroverleg worden deze reacties samengevat en van een beantwoording voorzien. De nota van vooroverleg is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### **7.4 Zienswijzen**

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de Nota van Zienswijzen welke als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

