

Bedrijventerrein Verheulswede 2008

Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Aanleiding en doel	7
1.3 Plangebied	8
1.4 Geldende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	11
2.2 Functies	12
2.3 Ontwikkelingen	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	29
4.1 Milieuaspecten	29
4.2 Overige aspecten	32
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	39
5.1 Dit bestemmingsplan	39
5.2 Toelichting op de bestemmingen en regels	39
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 7 Procedure	49
7.1 Inspraak en overleg	49
7.2 Zienswijzen	49
Regels	51
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	53
Artikel 1 Begrippen	53
Artikel 2 Wijze van meten	61

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	63
Artikel 3 Agrarisch	63
Artikel 4 Bedrijventerrein	66
Artikel 5 Detailhandel	71
Artikel 6 Gemengd	73
Artikel 7 Groen	76
Artikel 8 Kantoor	79
Artikel 9 Natuur	82
Artikel 10 Tuin	84
Artikel 11 Verkeer	86
Artikel 12 Water	88
Artikel 13 Wonen	90
Artikel 14 Waarde - Archeologie	94
Hoofdstuk 3 Algemene regels	97
Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling	97
Artikel 16 Algemene bouwregels	98
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	100
Artikel 18 Algemene ontheffingsregels	102
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels	103
Artikel 20 Algemene procedureregels	104
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	105
Artikel 21 Overgangsrecht	105
Artikel 22 Slotregel	106
Bijlagen	107
Bijlage 1 Lijst bestemmingsplannen	109
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten	111
Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen	113
Toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten	115

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en aanduidingen weergegeven en nader gedifferentieerd. De regels en de verbeelding regelen de wijze waarop de gronden binnen de bestemmingen gebruikt en bebouwd mogen worden. De toelichting geeft onder andere informatie over:

- de redenen om het bestemmingsplan in procedure te brengen;
- de inhoud van het bestemmingsplan;
- de planregeling.

1.2 Aanleiding en doel

De gemeente Doetinchem is bezig met de actualisatie van de verschillende bestemmingsplannen die gelden op haar grondgebied. Veel van die bestemmingsplannen zijn verouderd, waardoor ze niet meer overeenstemmen met de huidige situatie en evenmin voldoen aan de eisen en wensen van de tegenwoordige tijd. Met de actualisatie van de bestemmingsplannen zal voor het gehele gemeentelijke grondgebied dezelfde plansystematiek worden gehanteerd. Hiermee zullen in elk bestemmingsplan voor dezelfde bestemmingen grotendeels dezelfde regels gelden. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot. Daarnaast betekent de actualisering door het samenvoegen van verschillende bestemmingsplannen een sterke reductie van het aantal bestemmingsplannen, hetgeen de overzichtelijkheid bevordert.

De actualisering moet tevens gezien worden in het licht van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin een extra belang wordt toegekend aan het actualiseren van bestemmingsplannen. Indien een bestemmingsplan ouder is dan tien jaar mogen op grond van deze nieuwe wet geen leges meer worden geheven over bouwvergunningen, aanlegvergunningen en projectbesluiten.

Bij het actualiseren van een bestemmingsplan wordt het volgende in het bestemmingsplan vastgelegd:

- de bestaande situatie;
- ontwikkelingen die reeds een eigen planologische procedure hebben doorlopen;
- nieuwe ontwikkelingen in bestaand beleid met ruimtelijke gevolgen die niet in de geldende bestemmingsplannen passen;
- nieuwe ontwikkelingen met ruimtelijke gevolgen die:
 1. voor de komende tien jaar te voorzien zijn;
 2. geen aparte bestemmingsplanprocedure rechtvaardigen;
 3. geen financiële gevolgen voor de gemeente hebben;
- nieuw geformuleerd ruimtelijk beleid (in het onderhavige bestemmingsplan met name de nota "Ruimte voor kantoren" in Doetinchem).

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de ontwikkeling in Stationsomgeving-Zuid meegenomen. De ontwikkeling betreft een nieuwe kantoor locatie ten zuiden van het centraal station van Doetinchem. Tevens wordt rekening gehouden met de wensen vanuit de op handen zijnde revitalisering van het bedrijventerrein.

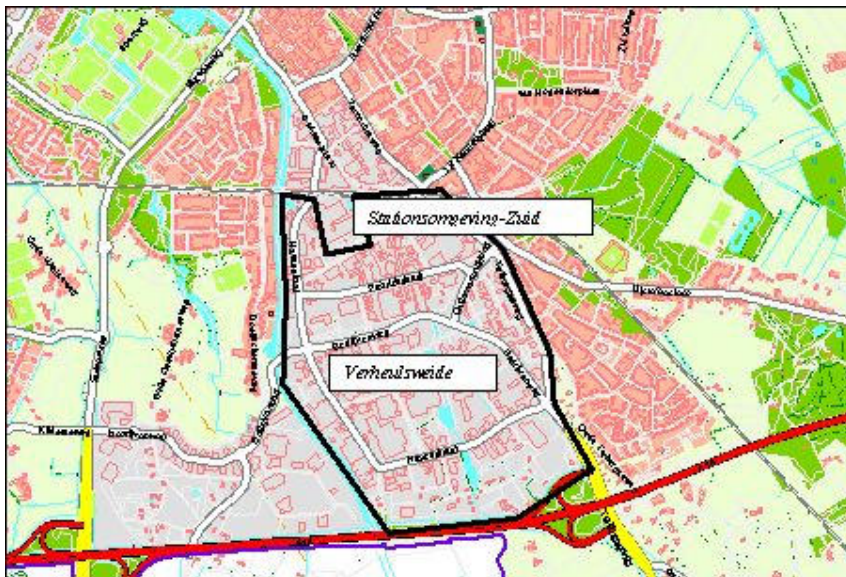
Het onderhavige bestemmingsplan voldoet grotendeels aan de normen zoals die zijn vastgelegd in de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP) en de normen voor digitale uitwisselbaarheid die zijn vastgelegd in het 'Digitale handboek van de provincie Gelderland' (DURP).

Met het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Verheulswede 2008' wordt inhoud gegeven aan een deel van de actualiseringsstag. Het overige grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in separate actualiseringsplannen opgenomen.

1.3 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Verheulswede 2008 ligt in het zuidelijk deel van Doetinchem. Het wordt in het noorden begrensd door de spoorlijn Arnhem-Zutphen, in het oosten door de Terborgseweg, in het zuiden door de A18 en in het westen door de Oude IJssel. Een klein gedeelte van het plangebied ligt op de westelijke oever van de Oude IJssel, tussen de Wijnbergseweg en de rivier. De exacte begrenzing van het plangebied is vastgelegd op de verbeelding.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plangebied tekstueel opgedeeld in twee plandelen. In het plandeel "Verheulswede" is alleen sprake van actualisatie van de geldende bestemmingsplannen. Het andere plandeel "Stationsomgeving-Zuid" betreft een (her)ontwikkelingslocatie waar uitsluitend kantoorfuncties worden geïntroduceerd. Het plandeel "Stationsomgeving-Zuid" wordt in het noorden begrensd door het spooreplacement, in het oosten door de Terborgseweg, in het zuiden door de Ambachtstraat/Industriestraat en in het westen door de gronden van het voormalige Vredesteinterrein. In onderstaande figuur is de globale ligging van het plangebied en de beide plandelen weergegeven.



Figuur 1: globale begrenzing plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Verheulswede 2008 is een algehele herziening van de in het plangebied geldende bestemmingsplannen. Binnen het plangebied gelden op dit moment 46 bestemmingsplannen welke na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan, al dan niet ten dele, komen te vervallen. Een volledige overzicht is als bijlage opgenomen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De gemeente Doetinchem ligt op de grens van het Achterhoekse deklandschap en het oostelijke rivierengebied. Dergelijke landschappelijke overgangszones werden in het verleden als woongebied hoog gewaardeerd. De Oude IJssel is sterk bepalend geweest voor de vorming van het rivierduinlandschap waarop Doetinchem is ontstaan. Met name dit parallel aan de rivier liggende landschap was aantrekkelijk voor bewoning. Doetinchem heeft zich in eerste instantie ontwikkeld als lint op de rand van deze hoger gelegen rivierduinen. Daar waar het lint van west naar oost (Keppelseweg-Terborgseweg) de rivier het dichtst naderde, is de stad Doetinchem ontstaan.

Tussen het lint op het rivierduin en de Oude IJssel, in oostelijke richting, lagen brede oevers. De doorgaans natte bodem was weinig aantrekkelijk voor bewoning. Met de komst van de industrialisatie werd het mogelijk deze gebieden om te vormen tot bedrijventerreinen. Met name de bereikbaarheid over de rivier en de spoorlijn hebben positief bijgedragen aan de ontwikkeling en verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Verheulsweide.

Het bedrijventerrein Verheulsweide is ontwikkeld vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw. Van oorsprong had het plangebied een agrarische gebruiksfunctie. Centraal door het gebied stroomde de Harveldsche tochtsloot met daaraan gelegen de Kleine en de Grote Spanjaards Kolk. Het bedrijventerrein is vanaf het centraal station in delen naar het zuiden uitgebreid. Het eerste deel was Hamburgerbroek-Zuid dat in de komende jaren wordt herontwikkeld. De meest recente ontwikkelde delen zijn een terrein voor perifere detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen aan de Havenstraat en de nieuwe hoofdonthoudingsweg Bedrijvenweg/Ondernemingsweg. De totale oppervlakte van het bedrijventerrein Verheulsweide bedraagt circa 160 hectare.

De ruimtelijke structuur van bedrijventerrein Verheulsweide bestaat grofweg uit twee delen die elk weer op te splitsen zijn in subdelen. De scheiding tussen beide hoofddelen wordt gevormd door de Bedrijvenweg/Ondernemingsweg. In het noordelijke deel is het oudste deel van het bedrijventerrein gelegen. Als subdeel van dat noordelijke deel is Hamburgerbroek-Zuid te onderscheiden, dat tussen het spoor en de Industriestraat is gelegen. Hamburgerbroek Zuid is onder te verdelen in Stationsomgeving Zuid en het Vredesteinterrein. Hamburgerbroek-Zuid wordt herontwikkeld en zal de komende jaren ruimte gaan bieden aan voornamelijk kantoor- en bedrijfsfuncties. Het deel Stationsomgeving zuid is als ontwikkeling meegenomen in dit bestemmingsplan. Het Vredesteinterrein is buiten de plangrenzen gelaten.

In het zuidelijke deel zijn twee subdelen te onderscheiden, namelijk het Trade Centre en de detailhandel aan de Havenstraat. Het Trade Centre is gericht op maatschappelijke- en kantoorfuncties.

Bij de verkaveling van bedrijventerrein is weinig rekening gehouden met de oorspronkelijke agrarische verkaveling. De wegen die het gebied doorsnijden liggen nog wel in de oude richting. Hetzelfde geldt voor de oude tochtsloot. Het bedrijventerrein is ingericht om aan de wensen te voldoen van de gevestigde bedrijven. Het verschil in kavelvorm en -grootte is groot.

De groenstructuur bestaat uit een groene inrichting langs de Bedrijvenweg/Ondernemingsweg en de snelweg A18. Deze twee oost-west-structuren worden verbonden door een groenstructuur die de oude loop van de Harveldsche tochtsloot volgt. De Kleine en de Grote Spanjaards Kolk zijn vergroot en er is een derde waterplas toegevoegd.

De ruimtelijke structuur op de westelijke oever van bedrijventerrein wordt bepaald door de ligging tussen de Oude IJssel en de Wijnbergseweg. Het betreft een smalle strook met bedrijven gelegen tussen de Oude IJssel en de woonwijken De Hoop en Wijnbergen.

2.2 Functies

Bedrijvigheid

De hoofdfunctie van bedrijventerrein Verheulsweide is bedrijvigheid. Op het bedrijventerrein zijn grofweg de functies productie- en verwerkingsbedrijven, kantoren en perifere detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen te onderscheiden. Het grootste deel van het bedrijventerrein Verheulsweide wordt ingenomen door productie- en verwerkingsbedrijven. De kantoren zijn gegroepeerd in het Trade Centre aan de Terborgseweg, de detailhandel in volumineuze goederen vindt overwegend plaats aan de Havenstraat. Aan de Roerstraat is een seksinrichting gevestigd. Op de hoek van de Havenstraat en de Industriestraat is een dagactiviteitencentrum gevestigd met creatieve, recreatieve, educatieve en arbeidsmatige activiteiten.

Detailhandel

Nabij de afslag van de A18, aan de Havenstraat, is perifere detailhandel geconcentreerd in de vorm van bouwmarkten, interieurinrichtingsbedrijven en een tuincentrum. Verspreid over het bedrijventerrein Verheulsweide is volumineuze detailhandel gevestigd in de vorm van auto-, truck- en caravanbedrijven gevestigd. Het gaat in alle gevallen om detailhandel die niet passend is in het centrumgebied. Aan de Gildenstraat is een kringloopwinkel gevestigd.

Groen en water

Het op de westoever van de Oude IJssel gelegen bedrijventerrein heeft geen noemenswaardige groenstructuur. De groeninrichting aan de Oude IJssel is volledig bedrijfsmatig van karakter.

Het overige deel van bedrijventerrein Verheulsweide heeft daarentegen wél een duidelijke groenstructuur bestaande uit een noord-zuid-as en een oost-west-as. De noord-zuid-as bestaat uit een drietal tussen de A18 en de Bedrijvenweg gelegen grotere vijvers met een retentiefunctie. De vijvers zijn onderling niet met elkaar verbonden, met uitzondering van de twee meest zuidelijk gelegen vijvers, welke onderling ondergronds met elkaar verbonden zijn. De vijvers en de directe aangrenzende groenzone, bestaande uit inheemse bomen en struiken, vormen gezamenlijk het Ecolint. Deze ruimte fungeert als een ecologische stapsteen in het bedrijventerrein Verheulsweide. De ecologische functie loopt vanaf de A18 tot aan de nieuw aangelegde Bedrijvenweg en gaat via de natuurvriendelijk ingerichte berm naar de Oude IJssel zodat planten en dieren via deze zonering met elkaar kunnen uitwisselen. Door de groenstrook loopt een langzaamverkeersroute. Deze wordt ook gebruikt door werknemers om te wandelen in de lunchpauze. De oost-west-as wordt gevormd door groenvoorzieningen langs de Bedrijvenweg/Ondernemingsweg. De inrichting bestaat hoofdzakelijk uit bomen, gras en twee kleinere vijvers.

Een kleiner groenelement ligt bij de spoorbrug over de Oude IJssel. Op deze locatie is een insteekhaven aanwezig waarbij een openbare loskade was gepland. Deze is echter niet in gebruik genomen, waarna deze in het kader van de ecologische verbindingzone de Oude IJssel de functie van stapsteen heeft gekregen. Deze stapsteen is een uitvloeisel van de uitvoering- en inspanningsverplichting die het Waterschap Rijn en IJssel heeft bij de inrichting van de Oude IJssel, waarbij in het stedelijk gebied de winde als inrichting, model geldt. De stapsteen draagt bij dat voortplantingsplaats voor de winde, amfibieën en watervogels.

Horeca

Op het bedrijventerrein Verheulswede is één restaurant gevestigd op het Trade Centre, als blikvanger voor de entree van Doetinchem vanaf de A18. Op het parkeerterrein bij de bedrijven voor detailhandel in volumineuze goederen aan de Havenstraat is een fitnesscentrum met horecagelegenheid ingericht. Een ondergeschikte vorm van horeca is te vinden in tuincentrum De Woontuin, waar een kleine horecavoorziening aanwezig is voor winkelend publiek.

Maatschappelijke doeleinden

In het noordelijk deel van het Trade Centre zijn diverse maatschappelijke instellingen gevestigd, zoals het RIAGG. Aan de Gezellenlaan is de middelbare school AOC-Oost gevestigd.

Sport

Op het parkeerterrein bij de bedrijven voor detailhandel in volumineuze goederen aan de Havenstraat is een fitnessclub gevestigd. Verder zijn momenteel de Stichting de Achterhoekse Wandel 4-daagse, Denksportcentrum De Uitdaging en de Ren- en toervereniging De Zwaluwen ondergebracht op het bedrijventerrein Verheulswede.

Verkeer

Het bedrijventerrein op de westoever van de Oude IJssel wordt voor gemotoriseerd en langzaam verkeer ontsloten door de Wijnbergseweg. Er is geen busverbinding. Het overige bedrijventerrein wordt in het oosten voor gemotoriseerd verkeer op de Terborgseweg ontsloten door de Bedrijvenweg/Ondernemingsweg en de Havenstraat en in het westen door de Europaweg. De Terborgseweg en de Europaweg sluiten aan op de A18. Ten behoeve van het langzame verkeer zijn voetpaden aangelegd door de groene noord-zuid-as. Het bedrijventerrein is met een busverbinding over de Terborgseweg ontsloten.

De enige verkeersfunctie in het gebied Hamburgerbroek-Zuid is een busstation voor stads- en streekvervoer. Het busstation is middels een spoorwegovergang verbonden met het treinstation. Bij het busstation is een tijdelijke parkeervoorziening aanwezig en een tijdelijke cafetaria.

Wonen

Op het bedrijventerrein is het wonen een ondergeschikte functie. Bij enkele bedrijven zijn bedrijfswoningen opgericht. Aan de Terborgseweg en de Gezellenlaan is een klein wooncluster te vinden met veertien burgerwoningen. In het zuidelijk deel van Verheulswede bevindt zich een drietal burgerwoningen en een agrarische bedrijfswoning.

2.3 Ontwikkelingen

De ontwikkeling van het plandeel Hamburgerbroek-Zuid wordt in drie delen opgesplitst: het stadsdeel, de verlengde Broekstraat (beide onderdeel van Stationsomgeving-Zuid) en het oude Vredesteinterrein. De ontwikkeling van het Vredesteinterrein is niet meegenomen in dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van Stationsomgeving-Zuid wel.

Ter hoogte van het huidige busstation wordt een nieuw stadsdeel ontwikkeld met een menging van commercie en werken. Hier is plaats voor grotere kantoren zoals het belastingkantoor en de Rabobank. Door de dynamiek van het reizen wordt plaats geboden aan horeca en detailhandel zoals vaker te vinden is rond knooppunten van openbaar vervoer. Het tweede deel wordt gevormd door kantoorlocaties langs een laan, grotendeels in het verlengde van de voormalige Broekweg. De kantoren langs de laan worden als pakhuizen gebruikt; metafoor voor een flexibele generator van stedelijkheid.

De verlengde Broekstraat verbindt de Havenstraat met de Terborgseweg via de Ambachtstraat en vormt de hoofdontsluiting voor alle verkeersstromen. De overige nieuwe wegen hebben alleen een erftoegangsfunctie. Alle vervoersbewegingen vanaf het busstation gaan via de verlengde Broekstraat en de Ambachtstraat. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en zoveel mogelijk onder de bebouwing. In het stadsdeel worden ondergrondse parkeervoorzieningen aangelegd. Het enige bovengrondse parkeerterrein ligt aan het spoor en krijgt een openbare functie.

De groenstructuur wordt gevormd door twee groene verbindingen welke van oost naar west lopen, te weten, een groene buffer parallel aan het spoor en een monumentale bomenlaan langs de verlengde Broekstraat. In de andere richting, van noord naar zuid, wordt de groenstructuur expliciet versterkt door een groene buffer tussen het spoor en de Industriestraat.

Het gebied zal worden opgebouwd uit modules met vaste afmetingen. Deze stedenbouwkundige structuur is leidend, maar levert ook flexibiliteit. Op diverse punten in het gebied worden hoogteaccenten toegestaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied relevante uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit hoofdstuk verwoord, afgewogen en indien noodzakelijk vertaald op de plankaart en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Het ruimtelijk beleid op rijksniveau is verwoord in de Nota Ruimte van 27 februari 2006.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

De nota omvat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk tot 2030. In de nota kiest het kabinet voor een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening met de daarbij behorende analyses.

In de nota worden uitsluitend de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. De primaire verantwoordelijkheid voor zorgvuldig ruimtegebruik, economische vitaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ligt bij de gemeenten.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. En daarbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

Relevantie voor plangebied

Voor de gemeente Doetinchem en voor het onderhavige plangebied in het bijzonder, staan in de Nota Ruimte geen specifieke ontwikkelingen beschreven. De herontwikkeling van het plandeel Hamburgerbroek-Zuid past in het bundelingsbeleid en het reactiveren van oude bedrijventerreinen.

3.1.2 Wet archeologische monumentenzorg

Sinds september 2007 hebben we te maken met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het archeologisch erfgoed in situ (ter plekke). Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Wie ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en opgravingen betalen.

In de meeste gevallen is de gemeente bevoegd gezag en daarmee verantwoordelijk voor de toetsing van onderzoeksrapporten, het nemen van selectiebesluiten en de goedkeuring van Programma's van Eisen en dergelijke. In het geval van provinciale en rijksmonumenten zijn dat de hogere overheden.

Eén van de gevolgen van de nieuwe wetgeving is de noodzaak voor gemeenten om de archeologische waarden in kaart te brengen en op grond hiervan beleid te maken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005 + uitwerkingen

De provinciale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland is vastgelegd in het nieuwe "Streekplan Gelderland 2005 - kansen voor de regio's". Dit streekplan is gebaseerd op de Nota Ruimte. In dit streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water (het "groenblauwe raamwerk"), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het "rode raamwerk" van stedelijke functies en infrastructuur. Het overige door het streekplan afgedekte gebied, "het multifunctionele gebied", is daarbij het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband; de bemoeienissen van de provincie met betrekking tot het multifunctionele gebied zijn beperkt.

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur van het streekplan is het plangebied aangewezen als "regionaal centrum" binnen het rode raamwerk. Ten zuiden van het plangebied zijn de gronden aangewezen als "Globaal begrensde regionale waterberging" binnen het groenblauwe raamwerk en ten westen van het plangebied ligt "multifunctioneel platteland" binnen het multifunctionele gebied.

De provincie voert geen kwantitatief beleid inzake kantoorontwikkeling. Het bundelings- en locatie-/knopenbeleid in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreidingen is bepalend voor nieuwe ontwikkelingen. Van belang daarbij is tevens dat de aard, de schaal en het mobiliteitsprofiel van de kantoorontwikkeling passen bij de betreffende locatie. De komende jaren is er in Gelderland een vraag naar kantoorruimte van ca. 40.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) per jaar (CPB/GC-scenario). Nieuwe kantoorlocaties dienen zoveel mogelijk te worden ontwikkeld op/nabij hoogwaardige openbaar vervoer-verbindingen (OV-verbindingen).

In het streekplan wordt ruimte geboden voor de in regionaal verband samenwerkende gemeenten. De provincie heeft aan de gemeenten het verzoek gedaan om in regionaal verband zones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking voor te stellen. Binnen de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" (in het navolgende: streekplanuitwerking Zoekzones) zijn deze voorstellen verwerkt.

Het streekplan geeft aan dat deze zoekzones bedoeld zijn als "ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies (wonen, werken, winkels, sportvelden en sportaccommodaties, sociaal-culturele voorzieningen, scholen, kerken etc.)". Daarnaast is in het streekplan gesteld dat de omvang van de zoekzones als vuistregel twee maal de behoefte aan uitbreiding van de voorraad woningen/werklocaties is, zodat het bouwprogramma op uitbreidingslocaties in de streekplanperiode nooit de gehele zoekzone zal omvatten.

De Oude IJssel is als ecologische verbindingzone (EVZ) aangewezen, model winde, waarin de Oude IJssel de corridor vormt. De aanwezige stapsteen ten zuidoosten van de spoorbrug is reeds uitgevoerd en opgenomen in het monitoringsplan van het Waterschap Rijn en IJssel. De samenhang en verbindingen tussen de grote Oost-Gelderse natuurkernen via kleinere rivieren en beken en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingzones, zoals de Oude IJssel is van vitaal belang voor de instandhoudingsverplichting van de biodiversiteit van Natura-2000-gebieden.

Relevantie voor plangebied

De kantoorontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen in het Streekplanbeleid. In Stationsomgeving-Zuid is 25.000 tot 30.000 m² bvo aan kantoorruimte gepland over een periode van 10 tot 15 jaar. De kantoor locatie sluit direct aan op hoogwaardige OV-verbindingen.

Voor de regio Achterhoek is een streekplanuitwerking Zoekzones opgesteld. Het plangebied maakt geen deel uit van een zoekzone voor stedelijke functies en landschappelijke versterking.

De stapsteen bij de spoorbrug heeft op de plankaart de bestemming natuur gekregen en wordt als zodanig beschermd tegen schadelijk gebruik van deze gronden.

3.2.2 Archeologisch Beleidskader

Het archeologisch Beleidskader van de provincie Gelderland beschrijft het provinciale beleid voor waardevolle archeologische gebieden die bepalend zijn voor de cultuurhistorische identiteit van de provincie.

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, 1 september 2007, 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.

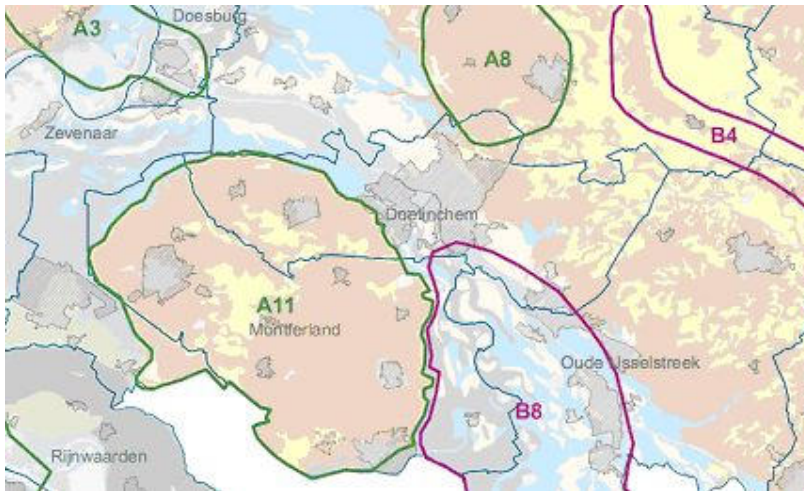
Het archeologisch beleidskader deelt Gelderland op in drie soorten archeologische gebieden:

- 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

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied Verheulsweide is in het zuiden gelegen in het gebied Liemers. In de regels is daarmee rekening gehouden.

3.2.3 Waterhuishoudingsplan

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 herinrichtingen en herstructureringen dienen “waterneutraal” te zijn en te worden benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

Relevantie voor plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Oude IJssel en ten zuiden van de A18 ligt een globaal begrensde regionale waterberging. Dit bergingsgebied is inmiddels komen te vervallen. De Oude IJssel heeft in het WHP3 de functie “beroepsscheepvaart” gekregen. Deze functie is direct gerelateerd aan een aantal bedrijven aan de Havenstraat.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerplan

In het "Waterbeheerplan 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 nadere invulling van doelstellingen en maatregelen op basis van de normstelling uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Relevantie voor plangebied

Het plangebied bestaat grotendeels uit ingericht bedrijventerrein. Bij uitbreidingen en nieuwe bedrijfspanden wordt rekening gehouden met de voorwaarden van het Waterschap. Het aanwezige oppervlaktewater in het plangebied is op een natuurvriendelijke manier ingericht. In de Oude IJssel is bij de spoorbrug een ecologische stapsteen gerealiseerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Het besef van Doetinchem

De stadsvisie "Het besef van Doetinchem" staat voor een duidelijk beleidsevenwicht op sociaal, economisch en fysiek gebied en beschrijft op hoofdlijnen hoe Doetinchem er over 10 jaar uit zal zien. De stadsvisie brengt lopende plannen en projecten bij elkaar en geeft een aanzet voor nieuwe plannen. Op basis van de sterke en de zwakke punten van Doetinchem worden de ambities geformuleerd welke als grove kaders voor de beleidsformulering van de aankomende 10 à 15 jaar worden gehanteerd. De ambities zijn in de stadsvisie uitgewerkt in een concreet beleidsprogramma. Als uitwerking van de stadsvisie zal binnen afzienbare tijd een start worden gemaakt met een nieuw structuurplan voor de gemeente Doetinchem.

Relevantie voor plangebied

Stationsomgeving-Zuid is opgenomen in het programmapunt 'Hamburgerbroek'. Het doel van dat programmapunt is de verbetering van de stationsomgeving en het openbaar vervoer, en de versterking van de werkgelegenheid in de categorie dienstverlening. De gewenste maatregel is een algemene vernieuwing van het gebied met woningbouw, kantorengebouwen en een centrum voor openbaar vervoer. In Stationsomgeving-Zuid is geen woningbouw gepland; ten noorden van het spoor daarentegen wel.

De gewenste maatregelen zijn overgenomen in het bestemmingsplan door kantoren en verkeersdoeleinden (OV) toe te staan.

3.4.2 Masterplan De Schil

De voorgenomen transformatie van het gebied maakt deel uit van de vernieuwing van de 19^e eeuwse "schil" van Doetinchem. Om samenhang en synergie te brengen tussen de verschillende deelprojecten werkt de gemeente sinds 2005 aan een "Masterplan Schil". Dit masterplan bevat een samenhangende agenda voor deze projecten, een dragend casco, stedenbouwkundige regels voor de ontwikkeling van de onderscheiden woonmilieus en een ontwikkelingsstrategie. Een groot deel van het gemeentelijke bouwprogramma voor de komende jaren zal binnen de schil op verschillende inbreidingslocaties worden gerealiseerd.

Relevantie voor plangebied

Het plangebied ten westen van de Oude IJssel ligt in de schil, maar is niet aangemerkt als ontwikkellocatie.

Binnen het masterplan valt, binnen het bestemmingsplandeel Hamburgerbroek-Zuid, de ontwikkellocatie Stationsgebied-Zuid. De invulling van de ontwikkellocaties vindt plaats aan de hand van de beschreven stadsmilieus. In het deel Stationsgebied ligt de nadruk op 'kantoren'. Het gebied is goed ontsloten en ligt in de nabijheid van het centrum. Er is 28.000 m² bvo gepland voor kantoorruimten.

De doelstellingen van Stationsomgeving-Zuid is overgenomen in het bestemmingsplan door kantoren en verkeersdoeleinden (OV) toe te staan.

3.4.3 Planologisch beleid 2009

In de nota "Planologisch Beleid 2009" heeft de gemeente ruimtelijk beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Daarnaast voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot dan toe gehanteerde regels. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis alleen en de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Ruimtelijke aspecten van de eerste categorie zijn onder meer de grootte van bijgebouwen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven en de positie van de voor- en achtergevelrooilijn. Ruimtelijke aspecten van de tweede categorie zijn bijvoorbeeld: de diepte van een bouwvlak, de goothoogte en de maten van luifels en masten voor telecommunicatiedoeleinden.

Relevantie voor plangebied

Het beleid van deze nota is verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

3.4.4 Welstandsnota

In het verlengde van bestemmingsplannen ligt het welstandstoezicht. Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. De gemeente heeft op 24 maart 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving.

Relevantie voor plangebied

Voor Hamburgerbroek-Zuid is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de redelijke eisen van welstand getoetst worden. Het beeldkwaliteitsplan treedt daarmee in de plaats van de Welstandsnota. De gewenste architectonische uitstraling en kwaliteit van het gebied ligt hoger dan op het aansluitende bedrijventerrein Verheulsweide.

3.4.5 Nota cultuurhistorie

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 landschapsontwikkeling.

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.

Relevantie voor plangebied

In het plangebied zijn weinig cultuurhistorische elementen overgebleven. In de groenstructuur is een waterloop verwerkt en zijn nog restanten van oude bomenrijen te vinden. Op grond van de Archeologische waardenkaart is een zone opgenomen met Archeologische Waarde.

3.4.6 Groenstructuurplan

Het beleid met betrekking tot het groen in de stad is vastgelegd in het "Groenstructuurplan Doetinchem" (1992). Het Groenstructuurplan heeft als doel richting te geven aan de gewenste opbouw en ontwikkeling van het groen in de stad. De hoofddoelstelling van het groenbeleid is het instandhouden en realiseren van groenvoorzieningen die bijdragen aan het welzijn van de inwoners van de gemeente. De waarde van het groen wordt bepaald door de kwaliteit (gevormd door de structurende betekenis, de functionele betekenis en de beplantingstechnische en onderhoudstechnische aspecten) en de kwantiteit van het groen.

Relevantie voor plangebied

Op de plankaart is de groenstructuur langs de Bedrijvenweg/Ondernemingsweg, de vijvers en de A18 opgenomen. De aanwezige hiërarchie in wegen wordt in de groeninrichting versterkt door te variëren in de breedte van de groenbermen. De hoofdwegen zijn voorzien van tweezijdige boombeplanting met brede bermen.

In Stationsomgeving-Zuid wordt de bomenrij in de middenberm van de nieuwe laan door het gebied (verlengde Broekweg) apart opgenomen. Het betreft bomen die binnen de ontwikkeling verplaatst zijn. De bomenrij is in eerste instantie bedoeld als oostwest-route voor vleermuizen.

3.4.7 Waardevolle bomen en Bomenverordening

Het gemeentelijk bomenbeleid is gericht op behoud van waardevolle bomen en boomstructuren. Dit beleid is momenteel in ontwikkeling in de vorm van een gemeentelijke Bijzondere bomenlijst en een Boomstructuurplan. Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.

Relevantie voor plangebied

In het plangebied staan meerdere oude restanten van singels. Langs bijvoorbeeld de Hoge weide staan inlandse eiken, restanten van de singelstructuren in het oude agrarische landschap. In het stationsgebied is één waardevolle, solitaire boom geïnventariseerd. Bijkomend worden de lindebomen langs de voormalige Broekweg als waardevol omschreven. De lindebomen zijn inmiddels naar de verlengde Broekstraat verplaatst.

3.4.8 Visie inrichting en gebruik bermen industrieterreinen 2002

Op 1 april 2002 heeft het college de "Visie inrichting en gebruik bermen op industrieterreinen 2002" vastgesteld. Deze visie is vervolgens vertaald in een handleiding voor het afstoten van bermen op industrieterreinen. Doel van het bermenbeleid is enerzijds lijn te brengen in de inrichting en het beheer van de bermen en anderzijds enigszins flexibel om te kunnen gaan met wensen van bedrijven. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen bermen langs hoofdwegen en bermen langs overige wegen. Het streven is dat alle bermen geheel of gedeeltelijk van beplanting zijn voorzien uit oogpunt van beeldkwaliteit. Beplanting van bermen heeft tevens als bijkomend voordeel dat hiermee ongewenst parkeren in de bermen tegen wordt gegaan.

Relevantie voor plangebied

Op het industrieterrein Verheulswede worden de Havenstraat en de Fabriekstraat als hoofdwegen benoemd. Langs deze wegen wordt ingezet op brede groenbermen (minimaal 10 meter) met een duidelijke laanbeplanting. Met de op handen zijnde revitalisering van het bedrijventerrein Verheulswede (zie paragraaf 3.4.18) wordt specifiek bermenbeleid geregeld.

Aangezien dit bestemmingsplan een actualiseringsplan betreft waarin geen ontwikkelingen worden meegenomen is in dit bestemmingsplan geen directe toepassing gegeven aan de beleidsvoornemens. Binnen de bestemmingen Verkeer en bedrijventerrein is groen toegestaan.

3.4.9 Waterplan Doetinchem

De gemeente Doetinchem heeft samen met het waterschap Rijn en IJssel het Waterplan Doetinchem opgesteld. In dit beleidsdocument is de integrale omgang met water in stedelijk en landelijk gebied aangegeven ter ondersteuning van het streven om te komen tot veerkrachtige watersystemen en het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen als principe.

Het Waterplan Doetinchem bundelt op lokaal niveau het inzicht in de huidige situatie en geeft in de streefbeelden en ambities aan hoe duurzaamheids- en gidsprincipes van integraal waterbeheer in plannen vertaald kunnen worden. Hierin zijn belangen van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en toerisme meegewogen.

Het waterplan is door de gemeente in samenwerking met waterschap, waterbedrijf, vertegenwoordigers van natuur- en milieubelangen, inwoners en het bedrijfsleven tot stand gekomen. In het waterplan zijn Rijksbeleid, provinciaal beleid en het beleid van het waterschap als fundamentele elementen opgenomen. Het Waterplan uit 2003, het Doetinchems Milieubeleidsplan 1999 - 2003 en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2005 – 2009 vormen samen de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de stedenbouw zijn de volgende doelen uit het Waterplan het belangrijkste:

- Het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren.
- Water van schoon naar minder schoon laten stromen.
- Met water de identiteit van een plek zichtbaar maken.
- Het scheppen van optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water in de woonomgeving.

Relevantie voor plangebied

In Stationsomgeving-Zuid worden de aandachtspunten van het Waterplan verwerkt in de planontwikkeling. Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd en de afvoer van regenwater wordt op eigen terrein geregeld.

3.4.10 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 van Doetinchem. 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. De verkeersproblemen die opgepakt worden liggen vooral op het hoofdwegennet in de kern Doetinchem. Het fietsbeleid zal nog verder worden uitgewerkt in een fietsnota. Vanuit haar rol als wegbeheerder zal Doetinchem streven naar een goede bereikbaarheid van de belangrijke buscorridors en het station.

Relevantie voor plangebied

Het plandeel Verheulswede ligt op een snijpunt van twee hoofdwegen: de rijksweg A18 en de Terborgseweg. Door deze ligging en door de aanleg van de Bedrijvenweg/Ondernemingsweg is het bedrijventerrein Verheulswede inmiddels goed bereikbaar geworden. Zowel de afrit Doetinchem alsook de afrit Doetinchem-oost op de A18 zorgen voor de ontsluiting van dit bedrijventerrein via de Bedrijvenweg/Ondernemingsweg. De Bedrijvenweg is bedoeld als een gebiedsontsluitingsweg en bestaat overwegend uit twee rijstroken, gescheiden door een lage, overrijdbare middengeleider. Het is niet gewenst dat bedrijfskavels rechtstreeks vanaf deze weg worden ontsloten. Bedrijven worden ontsloten middels gebiedstoegangswegen die uiteindelijk via de Havenstraat worden verbonden met de Bedrijvenweg/Ondernemingsweg.

De functie van de weg conform het wegencategoriseringsplan (wegennetvisie) is voor de Terborgseweg en de Bedrijvenweg/Ondernemingsweg die van een "gebiedsontsluitingsweg"; de overige wegen binnen het plan hebben de functie van "gebiedstoegangswegen". Het fietsgebruik wordt gestimuleerd door directe en veilige fietsverbindingen tussen woongebieden, voorzieningen en werkgebieden. Langs de Bedrijvenweg/Ondernemingsweg en de Terborgseweg ligt grotendeels een vrijliggend fietspad. Het bedrijventerrein wordt op dit moment niet direct ontsloten middels een buslijn. Wellicht dat na het realiseren van de woonwijk Wijnbergen een busverbinding komt over de Bedrijvenweg.

3.4.11 Ruimte voor kantoren in Doetinchem

Het doel van de nota "Ruimte voor kantoren in Doetinchem" is om de ontwikkelingen in de Doetinchemse kantorenmarkt inzichtelijk te maken in termen van vraag en aanbod (zowel kwantitatief alsook kwalitatief). Het kantorenperspectief geeft daarnaast een ruimtelijke uitwerking van de huidige en kansrijke nieuwe vestigingslocaties voor kantoren. De nota is gericht op kantoren met meer dan 500 m² bvo. Gecombineerde kantooruimtes, bijvoorbeeld kantooruimtes met industriële bedrijfsruimten zijn niet betrokken in de nota.

Ook op de Bedrijvenweg wordt ruimte geboden voor kantoren of kantoorchtogen in combinatie met bedrijfsruimten. Het gaat hier om maximaal 80% kantooppervlak ten opzichte van de totale oppervlakte, mits het kantoor en de bedrijfsruimte fysiek en procesmatig aan elkaar gekoppeld zijn.

Relevantie voor gebied

Het Trade Centre vormt het brandpunt van kantooractiviteiten op bedrijventerrein Verheulswede. Op het overige bedrijventerrein staat een aantal losse kantoorpanden, welke op de plankaart zijn aangeven met een aanduiding. Bij de revitalisering van bedrijventerrein Verheulswede zal naar schatting 2.000 m² kantooruimte vrij komen; mogelijk komt die ruimte reeds vóór de revitalisering vrij. Het beleid is op de plankaart verwerkt in de kantoorbestemming voor 100% kantoor en binnen de bedrijventerreinbestemming met een zone langs de Bedrijvenweg voor 80% kantoor.

Het stedenbouwkundig plan Hamburgerbroek-Zuid, deel Stationsgebied, gaat uit van een programma voor 25.000 tot 30.000 m² bruto vloeroppervlakte kantooruimte. Daarmee kan de gemeente voor een reeks jaren aan de vraag naar kantooruimte voldoen. Het beleid is op de plankaart verwerkt in de kantoorbestemming.

3.4.12 Beleidsnota detailhandel buiten het centrum

De Beleidsnota detailhandel buiten het centrum heeft als doel het geven van een beleidskader waarmee gewenste ontwikkelingen kunnen worden gestuurd en gestimuleerd en ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan. De nadruk ligt daarbij op de voorzieningen op buurt- en wijkniveau en de zogenaamde Perifere Detailhandel Vestiging-branches (PDV). Bij de PDV-branches gaat het om woninginrichting, doe-het-zelf, keukens, sanitair en tuincentra.

Relevantie voor plangebied

In de nota wordt de locatie Havenstraat nabij de Terborgseweg als mogelijkheid genoemd voor PDV-branches. De locatie ligt op een entreepunt van Doetinchem en is goed bereikbaar vanaf de A18. Inmiddels is de genoemde locatie in gebruik genomen door PDV-branches, waaronder een tuincentrum, een doe-het-zelfzaak en diverse woonwinkels. Het beleid is op de plankaart verwerkt in de detailhandelsbestemming. Daarnaast zijn de achterliggende agrarische gronden van een wijzigingsbevoegdheid voorzien waarmee de bestemming kan worden gewijzigd naar detailhandel.

3.4.13 Buitenreclame in Doetinchem

In deze nota worden regels gegeven over het toestaan van reclame-objecten in verschillende leefomgevingen. Op deze wijze wordt de kwaliteit van de omgeving en de verkeersveiligheid in evenwicht gebracht met de vraag naar reclame-objecten. In de nota worden onder andere regels gegeven voor reclame op bedrijfsterreinen. Op bedrijfsterreinen zijn bedrijfs- en productreclame op eigen terrein aanvaardbaar. Bedrijfsreclame in de berm voor het eigen pand is slechts acceptabel als naast de eisen voor verkeersveiligheid en welstand geen frictie ontstaat met de groenplannen en nutsvoorzieningen. Aannemelijk moet zijn dat het reclame-object in de berm noodzakelijk is voor een redelijke bedrijfsvoering. Het plaatsen van algemene reclame is ongewenst. Binnen stringente normen is (algemene) reclame in relatie met objecten van algemeen nut aanvaardbaar. Objecten van algemeen nut kunnen zijn: verwijzingsborden, afvalbakken,abri's en openbare toiletten.

Relevantie voor plangebied

De reclamevorm met de meeste impact zijn de reclamemasten op de grote industrieterreinen langs de snelwegen. Aan de A18 is thans één mast toegelaten voor de gezamenlijke presentatie van meerdere bedrijven. Voor de kleinere reclamezuilen bij afzonderlijke bedrijven wordt een maximale bouwhoogte van zes meter toegestaan. Voor reclamemasten bij een bedrijf is de maximale hoogte van het bedrijf toegelaten. Het beleid is in de regels en op de plankaart verwerkt in de bestemming Bedrijventerrein.

3.4.14 Onderwijsbeleid

In het Integraal Huisvestingsplan (1999) is het beleid ten aanzien van de huisvesting van het onderwijs vastgelegd. Het beleid is voor het basisonderwijs gericht op een goede spreiding van voorzieningen. Dit wil zeggen dat de dominanties rooms-katholiek, protestants-christelijk en openbaar binnen redelijke afstand (1 tot 1,5 km) te bereiken zijn. Waar mogelijk kunnen onderwijsvoorzieningen gekoppeld worden aan sociaal-maatschappelijke voorzieningen als kinderopvang, naschoolse opvang, peuterspeelzaal of overige welzijns- of educatieve functies. Voor het speciaal en voortgezet onderwijs wordt bereikbaarheid en de kwaliteit van de voorzieningen als belangrijkste doelstellingen gezien.

Relevantie voor plangebied

Op het Trade Centre is een school voor voortgezet onderwijs (vmbo) gevestigd aan de Gezellenlaan en als zodanig bestemd.

3.4.15 Prostitutiebeleid

In de Nota Prostitutiebeleid gemeente Doetinchem (2000) en in hoofdstuk 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2005 is het beleid neergelegd, dat gevoerd wordt in verband met het per 1 oktober 2000 opgeheven wettelijk bordeelverbod. Gemeenten hebben hierdoor de mogelijkheid en verantwoordelijkheid gekregen om zelf prostitutiebeleid te maken. Omdat Doetinchem een centrumfunctie vervult, acht het gemeentebestuur van Doetinchem onder voorwaarden maximaal drie seksinrichtingen binnen de gemeente toelaatbaar. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten seksinrichtingen en de mogelijke vestigingslocaties. Het actieve (vestigings-) beleid bestaat uit de volgende elementen:

- Straat- en raamprostitutie (bedoeld in een ruime betekenis) wordt als ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat binnen de gemeente Doetinchem ervaren en wordt daarom niet toelaatbaar geacht.
- Thuisprostitutie, escortbureaus en thuiswerkers zijn ruimtelijk niet relevant en komen daarom niet voor specifieke regeling in aanmerking.

- Seksbioscopen, sekstheaters en seksautomatenhallen onderscheiden zich ruimtelijk niet of nauwelijks van andere winkels en dienstverlening zoals videotheken. Ze komen daarom niet voor een specifieke regeling in aanmerking. Deze inrichtingen worden getoetst aan detailhandelsbestemmingen in bestemmingsplannen.
- Overige prostitutiebedrijven zoals erotische massagesalons, parenclubs, e.d. zijn sinds 1 oktober 2000 toegestaan tot het maximum aantal van 3 inrichtingen, verspreid over de gemeente Doetinchem. De inrichtingen zijn niet toegestaan in woongebieden, kernwinkelgebieden en het uitgaansgebied. Voor het landelijk gebied en bedrijventerreinen geldt, dat onder bepaalde omstandigheden seksinrichtingen toelaatbaar zijn. De aanloopgebieden naar het centrum toe, waar een menging van functies plaatsvindt, zijn in beginsel geschikt voor seksinrichtingen. Deze seksinrichtingen zullen specifiek bestemd moeten worden.

Relevantie voor plangebied

In het plangebied is één seksinrichting die planologisch geregeld moet worden gevestigd aan de Roerstraat. In het bestemmingsplan is de seksinrichting binnen de bestemming Bedrijventerrein aangeduid.

3.4.16 Coffeeshopbeleid

Vanaf 1995 geldt er in de gemeente Doetinchem een coffeeshopbeleid. Het geldende coffeeshopbeleid is verwoord in de nota Coffeeshopbeleid van de gemeente Doetinchem 2005. Doelstellingen van dit coffeeshopbeleid zijn:

- het beschermen van het woon- en leefklimaat en het tegengaan en bestrijden van overlast en aantasting van de openbare orde;
- bereiken dat er een strikte scheiding blijft tussen hard- en softdrugs handel en gebruik;
- het beperken van het aantal legale verkooppunten en het voorkomen dat er illegale verkooppunten ontstaan;
- het tegengaan en voorkomen van overlast in en rondom coffeeshops;
- het beperken van de gezondheidsrisico's door een gerichte preventie, voorlichting en zorg bij gebruikers.

Het beleid stelt verschillende vestigingseisen aan een coffeeshop. Een daarvan betreft dat de vestiging alleen is toegestaan in het stadscentrum en een aantal toegangswegen binnen de bebouwde kom van Doetinchem.

In het voorjaar van 2008 is het coffeeshopbeleid van 2005 geëvalueerd. Uit deze evaluatie is gebleken dat het tot op heden gevoerde beleid op een aantal aspecten niet geheel voldoet aan de voorgenomen doelstellingen.

In 2009 is daarom een start gemaakt met de herziening van het geldende coffeeshopbeleid. Gepland is om na de zomer van 2009 dit beleid vast te stellen. In het nieuwe coffeeshop beleid vind een aanpassing van het vestigingseisen plaats. Het huidige vestigingsbeleid biedt weinig ruimte voor alternatieve locaties. Vaak wordt bedrijvigheid, die met de exploitatie van een coffeeshop gepaard gaat, door de omgeving als overlast ervaren. Met name in een woonomgeving leidt de overlast al snel tot aantasting van het woongenot. Om die reden is de vestiging van een coffeeshop op een industrieterrein het meest voor de hand liggend. Op grond van de in het nieuwe beleid gestelde eisen komt een deel van het bedrijventerrein Verheulswede als geschikt naar voren.

Relevantie voor het plangebied

In het zuidelijk deel van het plangebied is de mogelijkheid tot vestiging van een coffeeshop opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Gezien het nieuwe coffeeshopbeleid

op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan nog moet worden vastgesteld is de directe mogelijkheid tot vestiging van een coffeeshop niet wenselijk. In de wijzigingsbevoegdheid is dan ook de eis gesteld dat voldaan moet worden aan het geldende coffeeshopbeleid.

3.4.17 Beleid bedrijfswoningen

De functies bedrijven en wonen worden in de huidige ruimtelijke ordening zoveel mogelijk gescheiden. De bedrijfsfuncties veroorzaken in mindere of meerdere mate vormen van geluids-, geur- en stofoverlast evenals gevaar, waardoor een goede woon- en leefomgeving niet gegarandeerd is. Het beleid in de gemeente Doetinchem is er op gericht om bedrijvigheid en wonen zoveel mogelijk te scheiden. Op deze wijze worden de bedrijven in hun bedrijfsvoering niet beperkt door omliggende woningen. De woningen ondervinden op gelijke wijze geen overlast van de bedrijven.

Een uitzondering wordt gemaakt voor bedrijfswoningen. Dit zijn woningen die bij een bedrijf horen en noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering. Het komt echter voor dat bedrijfswoningen niet langer bij een bedrijf horen en alsnog een beperking gaan vormen.

Relevantie voor plangebied

De reeds aanwezige bedrijfswoningen in het plangebied mogen blijven bestaan en zondig op hetzelfde bouwperceel worden herbouwd. Belangrijke voorwaarde is wel dat daardoor geen belemmeringen ontstaan voor omliggende bedrijven. Bij verzoek om herbouw dient onderzocht dan wel aangetoond te worden of de bedrijfswoning reeds legaal bestond ten tijde van de ter visie legging.

3.4.18 Revitalisering Verheulswaide

Op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan is de gemeente Doetinchem druk bezig met de planvorming rondom de revitalisering van het bedrijventerrein. Bij de revitalisering worden de volgende zaken aangepakt:

- het herprofilen van de straten met een duidelijke zichtbare hiërarchie: Bedrijvenweg, Havenstraat en binnenwegen;
- het opruimen van de bermen, de herinrichting ervan met bomen en een uniforme afscheiding tussen het openbaar terrein en het bedrijventerrein;
- het opwaarderen van het openbaar groen, waaronder de retentievijvers;
- het vervangen van de bestaande en eventueel het toevoegen van openbare verlichting;
- het zo nodig aanbrengen van (extra informatiepunten en bedrijfsbewegwijzering.

Relevantie voor het plangebied

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de herprofilering van wegen en straten en daarbij de mogelijkheid om gronden, nu nog in gebruik als berm, te voorzien van een bedrijfsbestemming. Tevens zal met de revitalisering het mogelijk worden om op enkele hoekpunten hoogteaccenten te realiseren. Middels wijzigingsbevoegdheden is daar in dit bestemmingsplan op ingespeeld. In de bestemming groen wordt de mogelijkheid geboden om reclameuitingen te plaatsen.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

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. In de navolgende paragrafen wordt eerst ingegaan op het plandeel "Verheulswede". Aan het einde van elke paragraaf wordt ingegaan op het plandeel "Stationsomgeving-Zuid".

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Bij een ontwikkeling moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Een bodemonderzoek is nodig indien meer dan 50 m² een functieverandering ondergaat naar een gebruik met verblijf langer dan 2 uur per dag. In eerste instantie betreft dit een verkennend bodemonderzoek, eventueel gevolgd door een nader onderzoek en sanering van de bodem. Bij minder dan 50 m² is in eerste instantie alleen een historisch onderzoek nodig.

Binnen het plangebied zijn bij de gemeente Doetinchem in totaal 138 onderzochte bodemlocaties uit het bodeminformatiesysteem bekend. Hiervan is bij 31 locaties in meer of mindere mate een ernstige bodemverontreiniging geregistreerd en is bij 3 locaties sprake van een (voormalige) vuilstort. Het betreft hier de stortlocaties:

1. Roerstraat 9;
2. Havenstraat 11-13/30-34;
3. Hogeweide 119.

Er geldt een gebruiksbeperking voor Verheulswede-Oost voor grondwater als gevolg van de verontreiniging met VOCL afkomstig van de locatie Vasad. Dit betekent dat uitsluitend met toestemming van de provincie Gelderland grondwater onder voorwaarden mag worden onttrokken daar waar sprake is van verontreiniging van het grondwater. Aanpak van de bodemverontreinigingen op bedrijfslocaties is reeds (deels) uitgevoerd, dan wel niet spoedeisend of pas aan de orde bij een concrete functiewijziging of ruimtelijke ontwikkeling.

Het plandeel Verheulswede omvat geen ontwikkelingen en legt alleen de bestaande situatie vast. Om deze reden kan er van worden uitgegaan dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek ten behoeve van dit plangedeelte is derhalve niet noodzakelijk.

In het plandeel Stationsomgeving-Zuid zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en is een bodemsanering (ter hoogte van het busstation) uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconstateerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie kantoor.

Gezien het verjaringstermijn van deze onderzoeken is het noodzakelijk dat bij elke bouwaanvraag een actueel bodemonderzoek wordt geleverd.

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

4.1.2 Akoestiek

Wegverkeerslawaai

Voor wegverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor zover dit bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke situatie vastlegt en niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen van nieuwvestiging van geluidsgevoelige functies, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde.

In het plandeel Hamburgerbroek-Zuid worden kantoren toegevoegd. Kantoren zijn geen geluidgevoelige bestemming. Zodoende is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

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

Industrielawaai

In het plandeel Verheulswede zijn bedrijven c.q. bedrijfsbestemmingen gevestigd. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bedrijfsbestemmingen, het betreft een conserverend deel van het bestemmingsplan. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

In het plandeel Hamburgerbroek-Zuid worden kantoren toegevoegd. Kantoren zijn geen geluidgevoelige bestemming. Zodoende is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

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

Geluidszonering

Grote lawaaimakers (vroeger ook wel A-inrichtingen) zijn inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en die als zodanig zijn aangewezen in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Indien deze inrichtingen op een bedrijventerrein voorkomen of in het bestemmingsplan zijn toegestaan, dient voor deze terreinen in het bestemmingsplan een zonering voor geluid te worden opgenomen.

Op dit moment wordt onderzocht of de huidige geluidszone rond het plangebied verkleind kan worden. Dit gebeurt in samenhang met de andere bedrijventerreinen in Doetinchem. De resultaten van het onderzoek worden in een parapluherziening voor de geluidszonering verwerkt. Vooralsnog is de bestaande zonering van toepassing. De zonering ligt buiten het plangebied over de omliggende bestemmingsplannen.

4.1.3 Lucht

De kwaliteit van de lucht kan negatieve gevolgen hebben voor de volksgezondheid. Een teveel aan stofdeeltjes in de lucht kan leiden tot gezondheidsklachten. De uitstoot van stofdeeltjes komt hoofdzakelijk voor rekening van het verkeer en de industrie. De luchtkwaliteit kan getalsmatig worden bepaald met behulp van de beoordelingstoets 'niet in betekende mate' (ex Besluit NIBM, Wet milieubeheer). Er zijn geen belemmering als de toename van de concentratie fijnstof en of stikstofdioxide kleiner is dan 1%. Dit komt overeen verkeersaantrekkende werking van 500 woningen. Bij grootschalige projecten is het noodzakelijk om een specifiek luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren.

In het plandeel Verheulswede zijn geen nieuwe woon- of bedrijfsbestemmingen opgenomen. De wegenstructuur in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied blijft tevens ongewijzigd.

Jaarlijks wordt de luchtkwaliteit op het Doetinchemse wegennetwerk berekend. De berekeningen die in 2006 gemaakt zijn tonen aan dat in het plangebied geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Ten aanzien van de ontwikkeling in Stationsomgeving-Zuid is dit een beperkte aanpassing van hetgeen reeds was toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Het aantal verkeersbewegingen zal daarom niet of nauwelijks toenemen.

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

4.1.4 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, namelijk 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 groepsrisico en een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt de burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

Op het bedrijventerrein Verheulsweide zijn twee LPG tankstations gelegen. Aan de rand van het bedrijventerrein ligt nog een derde LPG tankstation. Het invloedsgebied van drie LPG tankstations valt over een deel van het plangebied. De risicocontouren van de tankstations zijn in de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. In geen van de gevallen worden de oriëntatiewaarden overschreden. De berekeningen zijn als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

De A18 is aangewezen als onderdeel van het basisnet gevaarlijke stoffen weg (zie bijlage Advies transport Verheulsweide).

De A18 vormt de belangrijkste toevoerder voor de Bedrijvenweg. Van deze weg is bekend dat er geen 10-6 contour is voor het plaatsgebonden risico. Van het bedrijventerrein Verheulsweide is bekend dat er zich 3 LPG tankstations aan de rand van het bedrijventerrein bevinden. Verder bevinden er zich als gekeken wordt naar de in het RRGs opgenomen bedrijven geen bedrijven die onder het registratiebesluit EV of de ministeriële regeling provinciale risicokaart vallende risicovolle bedrijven op het industrieterrein. Volgens de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen van VNG geldt voor wegen binnen de bebouwde kom dat bij transportaantallen minder dan 22.000 per jaar dat er geen 10-6 contour aanwezig is. Gezien de gevestigde bedrijven en de transportaantallen over de A18 mag geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een 10-6 contour rond de Bedrijvenweg.

Voor zover bekend lopen er geen in werking zijnde buisleidingen binnen het plangebied.

4.1.5 Bedrijvigheid

Milieuozonerings zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De handreiking "Bedrijven en Milieuozonerings" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden.

In het bestemmingsplan is op de plankaart aangegeven welke maximale milieucategorie waar is toegestaan. Daarbij is de volgende werkwijze toegepast:

- als basis zijn de richtafstanden gebruikt van de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de zonering is gebaseerd op het principe van inwaarts zonerens, waarbij de richtafstanden gemeten worden vanaf de bestaande woonbebouwing (Wijnbergen-De Hoop, Vijverberg-Oosseld). De zwaarste categorie bedrijven komt dan het verst van de woonbebouwing te liggen;
- per aaneengesloten 'blok' van bedrijven wordt slechts één maximale milieucategorie toegekend, tenzij dit te beperkend is, zoals bijvoorbeeld in de situatie waarin de kleinste afstand van een 'blok' tot de dichtstbijzijnde woning 20 meter (milieucategorie 1) en de grootste afstand 320 meter (milieucategorie 4.2) bedraagt. In afwijkende gevallen wordt een scheidingslijn aangegeven in het blok;
- een scheidingslijn in een blok bedrijven wordt gelegd op de kadastrale grenzen tussen bedrijven;
- voor bedrijven die vallen in de milieucategorieën 5 en 6 is geen zone opgenomen. Dit zijn dusdanig verstorende bedrijven dat deze niet thuishoren binnen de bebouwde kom van Doetinchem;
- bestaande bedrijven die in een zwaardere milieucategorie vallen dan in de zonering is toegekend, krijgen een aanduiding op de plankaart.

In het noordelijk deel van het plangebied zijn bedrijven toegestaan die maximaal in milieucategorie 4.1 vallen. Dit heeft te maken met de ligging en afstand ten opzichte van het centrum en omliggende woonwijken. Het gebied wordt gezien als een overgangsgebied met lichte vormen van bedrijvigheid naar zwaardere vormen in het zuiden van bedrijventerrein Verheulswede.

4.2 Overige aspecten

4.2.1 Flora en fauna

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is in de gemeente Doetinchem alleen het natuurgebied De Zumpe aangewezen als beschermd natuurgebied. In de gemeente zijn geen andere gebieden aanwezig die op basis van deze wet bescherming genieten, zoals speciale beschermingszones op grond van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn.

De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. In deze wet is in artikel 2 een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor de flora en fauna zal hebben, verplicht is deze handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd. Indien hij deze handelingen toch moet verrichten dan dient hij alle mogelijke maatregelen te treffen om negatieve gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Naast de zorgplicht voor alle dieren en planten zijn in het Besluit ontheffing beschermde dieren- en plantensoorten van 1 april 2002, drie tabellen opgenomen met een overzicht van beschermde inheemse dieren- en plantensoorten. Onder meer ter voorkoming van verontrusting, verstoring en het doden van dieren evenals het vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen van de in de tabellen genoemde soorten, moet in het kader van de ruimtelijke plan- en visievorming, de uitvoering en het verstrekken van vergunningen, evenals bij de aanleg of bij reconstructiewerken een inventarisatie plaatsvinden van de beschermde flora- en faunasoorten. Daaraan moet een beschrijving worden gekoppeld van de ecologische effecten van de betreffende ingreep en de mitigerende en compenserende maatregelen die genomen worden om de eventuele negatieve effecten voor de beschermde soorten te voorkomen of te beperken.

Daarbij dienen de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Indien in het kader van de voorgestelde ruimtelijke ingrepen inbreuk wordt gepleegd op deze verbodsbepalingen kan ambtshalve een ontheffing op basis van deze wet worden verleend of een verzoek tot ontheffing van deze verbodsbepalingen worden gedaan.

Roekenbeschermingsplan

Het Roekenbeschermingsplan Regio Achterhoek is op 16 mei 2006 vastgesteld door het college van B&W van Doetinchem. Tevens is in dit roekenbeschermingsplan Regio Achterhoek het voormalige "Roekenbeschermingsplan voor de Oude IJsselstreek" uit 2000 geëvalueerd. het uitgangspunt is dat ervoor dient te worden gezorgd dat de roek zo min mogelijk overlast kan veroorzaken.

De hoofddoelstelling is om de roek een veilige nestgelegenheid te bieden op plekken waar de soort de minste overlast veroorzaakt. Het is hiervoor van belang om een aantal geschikte locaties te realiseren of in stand te houden c.q. te verbeteren, waar uiteindelijk de meeste, zo niet alle roeken zich kunnen huisvesten. De essentie is dat de roek en zijn habitat regionaal worden beschermd.

In het plandeel Verheulswede worden geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten. Zodoende zal dit plan ook geen effect hebben op de aanwezige flora en fauna in het plangebied. Het aspect flora en fauna vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoering van dit gedeelte van het bestemmingsplan.

Bij het natuuronderzoek in het kader van de Randweg-Oost in 2003 viel het plangebied Hamburgerbroek Zuid binnen het onderzoeksgebied. In dit onderzoek werd aangetoond dat de Broekweg een belangrijke verbinding vormt tussen de vleermuisverblijfplaatsen op bedrijventerrein Verheulswede, in Oosseld en in het foerageergebied 'de Oude IJssel'. Voor de vleermuisen fungeert de laanbeplanting met lindes als een belangrijk onderdeel van de vliegroutes van en naar de Oude IJssel. Vanuit de Flora- en faunawet zijn vliegroutes en foerageergebieden beschermd en is het verwijderen van dergelijke gebieden ontheffingsplichtig.

Inmiddels is de vliegroute veilig gesteld door het inplanten van bomen langs de nieuwe verlengde Broekstraat, die in het verlengde van de Broekweg ligt. De vliegroute langs de verlengde Broekstraat is op de plankaart als groenstructuur bestemd.

4.2.2 Water

De watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én 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 gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Het watersysteem van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van Doetinchem in het stroomgebied van de Oude IJssel, dat in de Watervisie van het Waterschap Rijn en IJssel als "basissysteem" is gekarakteriseerd. Aan de westkant vormt de Oude IJssel de grens van het plangebied. De Oude IJssel is een watergang in eigendom en beheer bij het waterschap Rijn en IJssel. Aan de zuidzijde van het plangebied langs de A18 ligt de Harreveldse tochtsloot, die eveneens in eigendom en beheer is bij het waterschap. In het plangebied liggen verder nog een aantal vijvers en een afwateringssloot langs de Bedrijvenweg, welke in beheer zijn bij de gemeente.

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Bij de aanleg van de wegen en het ontwikkelen van de bouwgrond is ervoor gezorgd dat de drooglegging van het gebied in relatie met het grondwaterpeil in voldoende mate gezekerd werd. De huidige grondwaterpeilen zijn laag genoeg om een goede drooglegging te garanderen. Het plangebied ligt in het rioleringsdistrict Hamburgerbroek.

Waterplan Doetinchem

In paragraaf 3.4.9 is het Waterplan Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord is vertaald in deze waterparagraaf.

Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de "Handreiking Watertoets" is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten een rol spelen in de bestaande en de toekomstige waterhuishouding van het plangebied.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot het zomer- en/of winterbed van de Oude IJssel of aangewezen zijn als waterberging. De beleidslijn "Ruimte voor de rivier" is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	Het plan legt de bestaande situatie vast, voorziet niet in meer mogelijkheden om water vast te houden en realiseert geen vergroting van het oppervlaktewater.
Riolering	Ja	Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool

		(vasthouden – bergen – infiltreren – afvoeren). In het plangebied kan sprake zijn van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Watervoorziening in en nabij het plangebied is niet aan de orde.
Volksgezondheid	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Er wordt rekening gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	Het plangebied heeft een draagkrachtige bodem. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
Grondwateroverlast	Nee	Er zijn geen klachten bekend over grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Ja	De Oude IJssel en de Harreveldse tochtsloot grenzen aan het plangebied. In het plangebied liggen een drietal (bergings)vijvers. Op de Oude IJssel en de vijvers zitten een aantal overstorten uit het hemelwaterstelsel.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Er ligt geen waterwingebied in de omgeving. In het midden van het plangebied is het diepere grondwater verontreinigd met vluchtige organische koolwaterstoffen (VOCL). Deze VOCL vlek verplaatst zich langzaam in de richting van de Oude IJssel.
Verdroging/kwel	Nee	Er is geen sprake van werkzaamheden die van invloed zijn op verdroging of verstoring van kwelstromen.
Natte natuur	Ja	Het plangebied betreft bestaand gebied waaraan geen hoge ecologische natuurwaarden zijn toegekend. De Oude IJssel die aan de westkant de grens van het plangebied vormt, is aangewezen als EVZ en maakt deel uit van de EHS.
Inrichting en beheer	Ja	In het plangebied zijn keurwatergangen van het waterschap (Oude IJssel en Harreveldse Tochtsloot). De rioleringswerken zijn in het beheer van de gemeente.
Recreatie	Ja	De onderhoudspaden van de keurwatergangen zijn opengesteld.
Landschap en cultuurhistorie	Nee	Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.

Nadere toelichting riolering en oppervlaktewaterkwaliteit

Het plangebied maakt deel uit van het rioleringsdistrict Hamburgerbroek en is voor het grootste deel voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel. In een klein deel van het gebied ligt een gemengd rioleringsstelsel. Op termijn zal dit eveneens worden omgebouwd naar een

verbeterd gescheiden stelsel. Het ingezamelde afvalwater loost op het rioolgemeal Melkweg (overnamepunt Hamburgerbroek van het waterschap Rijn en IJssel) en wordt met behulp van een persleiding verder afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Etten.

In het plangebied bevinden zich enkele overstorten uit het hemelwaterstelsel op de Oude IJssel en de aanwezige vijvers op het industriegebied. In het kader van de basisinspanning zal het gescheiden stelsel tussen de Havenstraat en de Roerstraat worden omgebouwd tot een verbeterd gescheiden stelsel.

Bij nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied wordt de onderstaande beleidslijn gevolgd.

- Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden. Indien dit niet mogelijk is wordt het overtollige water tijdelijk geborgen of geïnfiltreerd. In de laatste plaats wordt het via het oppervlaktewater afgevoerd uit het gebied (vasthouden – bergen – infiltreren – afvoeren).
- Het hemelwater dat in het openbare gebied valt wordt daar zoveel mogelijk geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar nieuwe infiltratievoorzieningen.
- Particulieren moeten het hemelwater zoveel mogelijk afkoppelen en ter plaatse bergen of infiltreren.

Bij grondwateronttrekkingen binnen de contouren van de VOCL- verontreinigingsvlek moet nagegaan worden of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om verplaatsing van de verontreiniging tegen te gaan.

Nadere toelichting Natte natuur

De Oude IJssel is aangewezen als EVZ. De oever aan de kant van het industrieterrein Verheulswede is reeds ingericht en wordt in stand gehouden.

Nadere toelichting Inrichting en beheer

De Oude IJssel en de Harreveldse Tochtsloot worden beide beheerd door het Waterschap Rijn en IJssel en beschermd door de KEUR van het waterschap. De Oude IJssel heeft tevens de functie vaarwegbeheer. De onderhoudsgangen van de keurwatergangen zijn opengesteld door het waterschap.

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

4.2.3 Cultuurhistorie

Monumenten

De gemeente Doetinchem kent een aantal monumenten welke zijn opgenomen op de rijksmonumentenlijst dan wel de gemeentelijke monumentenlijst. Het betreft monumenten die van nationale, regionale of lokale betekenis zijn en waarvoor bescherming wenselijk is.

In de plandelen Verheulswede en Hamburgerbroek-Zuid zijn geen monumenten aanwezig.

Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van het Verdrag van Malta (Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed) is het ruimtelijk beleid steeds meer gericht op het tijdig rekening houden met de mogelijke archeologische waarden van de gronden die in de planvorming zijn betrokken. In de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg is het ruimtelijke beleid nader uitgewerkt.

Omdat het plandeel Verheulswede geen monumenten bevat, een bestaand bebouwd gebied is en het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het aspect monumenten en archeologie vormt zodoende geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Het plandeel Hamburgerbroek-Zuid bestaat deels uit reliëfrijke riviergronden, afgedekt met een esdek en geldt als archeologisch aandachtsgebied. De archeologische verwachting is hier hoog voor resten uit alle perioden (RAAP-rapport 293, kaartbijlage I, 1997). Omdat de resten zijn afgedekt door een esdek, zijn deze waarschijnlijk goed geconserveerd en weinig kwetsbaar voor ondiepe bodemingrepen. Bij diepere bodemingrepen zal in het aandachtsgebied nader veldonderzoek moeten worden uitgevoerd. Het overige deel van het stationsgebied is verstoord door ophoging met afgegraven stuifzand uit Gaanderen. Door de verstoringen ten gevolge van het opspuiten van grond is de archeologische restwaarde zeer gering.

Op de kaart is de dubbel bestemming Waarde archeologie opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt daarmee verplicht aandacht besteed aan de in het gebied aanwezige waarden.

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

4.2.4 Verkeer en parkeren

In het plandeel Verheulswede worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het aspect verkeer en parkeren vormt zodoende geen belemmering voor dit deel van het bestemmingsplan. De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd.

De verlengde Broekstraat verbindt de Havenstraat met de Terborgseweg via de Ambachtsstraat en vormt de hoofdontsluiting voor alle verkeerstromen. De overige nieuwe wegen hebben alleen een rol voor de perceelontsluiting. Alle vervoersbewegingen vanaf het busstation gaan via de verlengde Broekstraat en de Ambachtsstraat. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en zoveel mogelijk onder de bebouwing. In het stadsdeel worden ondergrondse parkeervoorzieningen aangelegd. Ten westen van het stadsdeel is een bovengronds parkeerterrein met een openbare functie aangelegd.

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

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid is vertaald naar de plankaart en de regels. De plankaart en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

5.1 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is in de eerste plaats een conserverend plan, waarin de huidige bebouwing en het huidige gebruik worden vastgelegd. Het plandeel Hamburgerbroek-Zuid betreft een ontwikkelingslocatie met aangepaste bestemmingen. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. De bestaande situatie is echter geen vaststaand gegeven. Er vinden voortdurend nieuwe ontwikkelingen plaats. Het plan moet flexibiliteit bieden om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals uitbreidingen van gebouwen en functies.

5.2 Toelichting op de bestemmingen en regels

5.2.1 Algemeen

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

5.2.2 Inleidende regels

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

5.2.3 bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (uitgave 10 april 2008) en het handboek van de provincie Gelderland, 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 in het zuidoosten van het plangebied, zijn voorzien van de bestemming Agrarisch. Naast de functie agrarisch zijn enkele gelieerde activiteiten toegelaten zoals extensieve dagrecreatie en fiets- en wandelpaden. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen zijn toegelaten. 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 kan, ter plaatse van de aanduiding Wijzigingsgebied 3 worden gewijzigd naar de bestemming Bedrijventerrein of Detailhandel. Met wijziging zal respectievelijk de bestemming Bedrijventerrein of de bestemming Detailhandel van toepassing worden. Voorwaarde voor wijziging is dat voldoende wordt voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen, dat het gehele wijzigingsgebied in 1 keer wordt ontwikkeld en dat met de ruimtelijke uitwerking rekening is gehouden met het Stedenbouwkundig Plan. Belangrijke voorwaarde voor wijziging in de bestemming Detailhandel is dat de gronden uitsluitend gewijzigd mogen worden ten behoeve van detailhandel afkomstig van een locatie elders. Nieuwe detailhandelsbedrijven zijn dus niet toegestaan. Een en ander gerelateerd aan het detailhandelsbeleid waarin vermeld staat dat de oppervlakte detailhandel niet mag toenemen. Met wijzigingsgebied wordt bedoeld het gebied dat wordt omsloten als zijnde wijzigingsgebied. In totaal omvat de plankaart dus twee wijzigingsgebieden 3.

De bestemming Bedrijventerrein

De bestemming Bedrijventerrein is nader aangeduid met de hoofdletters BT. Het overgrote deel van het plangebied is grotendeels voorzien van de bestemming 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 alleen langs de randen van het 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 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.

Een aantal functies zijn specifiek aangeduid, w.o. LPG station en de diervoederfabriek aan de Havenstraat. Beide zijn bedrijven in een hogere categorie dan op grond van de bedrijven en milieuzonering mogelijk. Gezien het een bestaande situatie is dit specifiek op de plankaart weergegeven.

Het gebruik van gronden en gebouwen voor horeca, prostitutie, kringloopwinkel en sportcentrum is eveneens apart aangeduid. De aanduidingen gerelateerd aan de verkoop van motorbrandstoffen zijn opgenomen in verband met de bijbehorende veiligheidszones. Op het bedrijventerrein zijn uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen toegelaten.

In de regels is bepaald dat in het kantoren en detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan. Middels de aanduiding 'kantoor' is dit binnen de bestemming bedrijventerrein tot maximaal 80% mogelijk gemaakt. Voor het overige deel van de bestemming zijn alleen bedrijven toegestaan met beperkte kantooractiviteiten (tot 50%) of met ondergeschikte detailhandel. Ten aanzien van het maximumpercentage kantooroppervlak behoort ook te worden gerekend de bijbehorende ondersteunde computer serviceruimten, werkkasten en opslag ten behoeve van kantoor deze vallen dus niet onder de bedrijfsdoeleinden.

Een bedrijf moet voor minimaal 50% activiteiten hebben die te maken hebben met de bedrijfsactiviteiten (productie van en/of de opslag van (half)producten). De overige 50% mag worden ingevuld met kantooractiviteiten, inclusief de ruimtes voor detailhandel, showroom en horeca ten dienste van het ter plaatse gevestigde bedrijf. De verkeers-, technische- en sanitairruimtes worden voor de helft bij de bedrijfsactiviteiten en voor de helft bij de kantooractiviteiten gerekend.

In gevallen kan middels een ontheffing worden afgeweken van het maximumpercentage van 50% voor kantoor naar een percentage van 80%. Dit kan in die gevallen dat de bedrijfsbestemming daarom vraagt zoals bijvoorbeeld laboratoria

Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwperceel. Op de kaart zijn daartoe de maximale bouwhoogte en het maximumbebouwingspercentage opgenomen. De regels bieden mogelijkheden voor ontheffing van deze gegeven waarden in specifieke gevallen.

Binnen de bestemmingen Bedrijventerrein is parkeren op eigen terrein verplicht. Bij de nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeerplaatsen. Voor bestaande situaties is deze verplichting uitgezonderd. 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.

Bij de gebruiksregels is opgenomen dat het binnen de veiligheidszones LPG niet is toegestaan om kwetsbare objecten te realiseren. De zones moeten gemeten worden vanuit het hart van het vulpunt. Kwetsbare objecten zijn in deze kantoren met meer dan 50 arbeiders.

De bestemmingen Detailhandel, Kantoor, Maatschappelijk en Gemengd

De bestemming zijn nader aangeduid met de hoofdletters:

Detailhandel - DH

Kantoor - K

Maatschappelijk - M

Gemengd - GD

De gronden in het oosten van het plangebied en in Stationsomgeving-Zuid, zijn voorzien van deze bestemmingen. Binnen deze bestemmingen zijn middels aanduidingen op de plankaart aangegeven wat de maximaal toegestane bouwhoogten en bebouwingspercentages zijn. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en kan indien nodig met nadere eisen worden afgedwongen.

Binnen de bestemming Detailhandel wordt alleen detailhandel in volumineuze goederen (doe-het-zelf, woninginrichting, keukens, tuincentra e.d.) mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming zijn de aanduidingen horeca en sportcentrum opgenomen vanwege het afwijkende gebruik.

Binnen de bestemming Gemengd is het gebruik vallend onder de bestemmingen Kantoor en

Maatschappelijk toegestaan.

De bestemming Kantoor kan worden gewijzigd naar de bestemming Maatschappelijk. De bestemming Maatschappelijk kan worden gewijzigd naar de bestemming Kantoor of de bestemming Bedrijventerrein, waarbij rekening moet worden gehouden met de omliggende functies en bestemmingen.

Bij de gebruiksregels is opgenomen dat het binnen de veiligheidszones LPG niet is toegestaan om kwetsbare objecten te realiseren. De zones moeten gemeten worden vanuit het hart van het vulpunt. Kwetsbare objecten zijn in deze kantoren met meer dan 50 arbeiders.

De bestemming Gemengd kan ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Wijzigingsbevoegdheid I" worden gewijzigd in de bestemming Bedrijf. Daarbij moet rekening worden gehouden met de omliggende functies zodat geen (milieu)overlast ontstaat. Daartoe is reeds als voorwaarde gesteld dat maximaal categorie 3.2 bedrijven zijn toegelaten. Middels deze wijzigingsbevoegdheid kan het bedrijventerrein ter plaatse worden afgerond en wordt aangesloten op de direct omliggende functies. Daarnaast is het binnen de bestemming Gemengd ter plaatse van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid II" mogelijk om een hoogteaccent te realiseren. In het kader van de voorbereidingen rondom de op handen zijnde revitalisering van Verheulswede krijgt ook de Bedrijvenweg aandacht. Voor de locatie wordt een bebouwingsaccent voorzien. Wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden kan na doorlopen van de wijzigingsprocedure het accent worden gerealiseerd."

De bestemming Groen

Deze bestemming bevat regels ten aanzien van groenvoorzieningen. Voor het bestemmen van de gronden waar groenvoorzieningen aanwezig zijn, is gekozen voor een tweedeling:

- functioneel groen is nader geregeld in de bestemming Verkeer;
- structureel groen wordt geregeld in de bestemming Groen.

In de regels van de bestemming Groen is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming. Ten behoeve van extensieve dagrecreatie mogen fiets- en wandelpaden worden aangelegd zonder een direct verbindend karakter. Fiets- en wandelpaden met een direct verbindend/doorstromend karakter worden opgenomen in de bestemming Verkeer.

Op de gronden met de bestemming Groen is het in principe niet mogelijk om verhardingen aan te leggen ten behoeve van parkeren. Dit om te voorkomen dat structureel groen verloren gaat. In bepaalde gevallen kan het echter wel wenselijk zijn om parkeerplaatsen aan te leggen. Binnen de bestemming Groen is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Groen onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming Verkeer.

De bestemming kan worden gewijzigd naar de bestemming Verkeer, waarbij rekening moet worden gehouden met de omliggende functies en bestemmingen.

De bestemming kan, ter plaatse van de aanduiding Wijzigingsgebied 3 worden gewijzigd naar de bestemming Bedrijventerrein of Detailhandel. Met wijziging zal respectievelijk de bestemming Bedrijventerrein of de bestemming Detailhandel van toepassing worden. Voorwaarde voor wijziging is dat voldoende wordt voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen, dat het gehele wijzigingsgebied in één keer wordt ontwikkeld en dat met de ruimtelijke uitwerking rekening is gehouden met een Stedenbouwkundig Plan. Belangrijke voorwaarde voor wijziging in de bestemming Detailhandel is dat de gronden uitsluitend gewijzigd mogen worden ten behoeve van detailhandel afkomstig van een locatie elders. Nieuwe detailhandelsbedrijven zijn dus niet toegestaan. Een en ander gerelateerd aan het detailhandelsbeleid waarin vernoemd staat dat de oppervlak detailhandel in Doetinchem niet mag toenemen. Met wijzigingsgebied wordt bedoeld het gebied dat wordt omsloten als zijnde wijzigingsgebied. In totaal omvat de

plankaart dus twee wijzigingsgebieden 3.

De bestemming Natuur

De bestemming Natuur is nader aangeduid met de hoofdletter N. De voormalige loskade in de Oude IJssel bij de spoorbrug heeft de bestemming Natuur gekregen. Dit om de status van ecologische stapsteen vast te leggen. Binnen de bestemming natuur mag niet worden gebouwd (uitgezonderd openbare nutsgebouwtjes) en mogen geen verharde wegen en paden worden aangelegd.

Ten behoeve van het behoud van de aanwezige natuurwaarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen welke nodig is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

De bestemming Tuin

De bestemming Tuin is nader aangeduid met de hoofdletter T. Deze bestemming bevat regels ten aanzien van tuinen bij woningen. De gronden met de bestemming Tuin maken juridisch en feitelijk deel uit van de bouwpercelen waarop woningen zijn gesitueerd. In de bestemmingsomschrijving is daartoe een koppeling aangebracht met de bestemming Wonen.

De bestemming Tuin is toegekend aan de gronden aan de voorzijde van en drie meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak waarbinnen de woning mag worden gesitueerd. Vanwege het behoud van het straatbeeld en het zicht op de woningen is binnen deze bestemming alleen een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bijvoorbeeld het bouwen van vlaggenmasten en hekwerken. In principe zijn gebouwen op deze gronden dan ook niet toegestaan. Alleen middels een ontheffing is het mogelijk een erker, toegangspartij en overkapping aan de voorgevel van een woning te realiseren.

De bestemming kan worden gewijzigd naar de bestemming Wonen, waarbij rekening moet worden gehouden met de omliggende functies en bestemmingen.

De bestemming kan, ter plaatse van de aanduiding Wijzigingsgebied 3 worden gewijzigd naar de bestemming Bedrijventerrein of Detailhandel. Met wijziging zal respectievelijk de bestemming Bedrijventerrein of de bestemming Detailhandel van toepassing worden. Voorwaarde voor wijziging is dat voldoende wordt voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen, dat het gehele wijzigingsgebied in één keer wordt ontwikkeld en dat met de ruimtelijke uitwerking rekening is gehouden met een Stedenbouwkundig Plan. Belangrijke voorwaarde voor wijziging in de bestemming Detailhandel is dat de gronden uitsluitend gewijzigd mogen worden ten behoeve van detailhandel afkomstig van een locatie elders. Nieuwe detailhandelsbedrijven zijn dus niet toegestaan. Een en ander gerelateerd aan het detailhandelsbeleid waarin vermeld staat dat de oppervlak detailhandel in Doetinchem niet mag toenemen. Met wijzigingsgebied wordt bedoeld het gebied dat wordt omsloten als zijnde wijzigingsgebied. In totaal omvat de plankaart dus twee wijzigingsgebieden 3.

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 hoofdontsluitingsweg 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 bestemming Water

De bestemming Water is nader aangeduid met de hoofdletter W. Deze bestemming is toegekend aan de Oude IJssel en bevat regels ten aanzien van het aanwezige water. Bestaande waterlopen, waterpartijen (al dan niet overkluisd) en oevers, zijn bestemd tot water. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud en de versterking van eventuele aanwezige natuurwaarden. De Oude IJssel heeft de aanduiding waterweg (ww) gekregen, vanwege het gebruik als transportas voor goederenvervoer.

De bestemming Wonen

Deze bestemming bevat regels ten aanzien van het wonen. De bestemming Wonen omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. In het plangebied zijn alleen vrijstaande woningen en twee-aan-eengebouwde woningen aanwezig. Door middel van aanduidingen op de plankaart zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en het type woning aangegeven. Binnen de woonbestemming is gewerkt met subbestemmingen, te weten: vrijstaande eengezinshuizen W(v) en twee-aaneen W(d).

Op gronden met de bestemming Wonen is onder voorwaarden de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of van een bedrijf of vrij beroep toegestaan. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming Wonen nadrukkelijk uitgesloten. De woningen binnen de bestemming Wonen zijn niet inwisselbaar of vergelijkbaar met de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein.

Bij de gebruiksregels is opgenomen dat het binnen de veiligheidszones LPG niet is toegestaan om kwetsbare objecten te realiseren. De zones moeten gemeten worden vanuit het hart van het vulpunt. Kwetsbare objecten zijn in deze kantoren met meer dan 50 arbeiders.

De bestemming kan, ter plaatse van de aanduiding Wijzigingsgebied 3 worden gewijzigd naar de bestemming Bedrijventerrein of Detailhandel. Met wijziging zal respectievelijk de bestemming Bedrijventerrein of de bestemming Detailhandel van toepassing worden. Voorwaarde voor wijziging is dat voldoende wordt voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen, dat het gehele wijzigingsgebied in één keer wordt ontwikkeld en dat met de ruimtelijke uitwerking rekening is gehouden met een Stedenbouwkundig Plan. Belangrijke voorwaarde voor wijziging in de bestemming Detailhandel is dat de gronden uitsluitend gewijzigd mogen worden ten behoeve van detailhandel afkomstig van een locatie elders. Nieuwe detailhandelsbedrijven zijn dus niet toegestaan. Een en ander gerelateerd aan het detailhandelsbeleid waarin vernoemd staat dat de oppervlak detailhandel in Doetinchem niet mag toenemen. Met wijzigingsgebied wordt bedoeld het gebied dat wordt omsloten als zijnde wijzigingsgebied. In totaal omvat de plankaart dus twee wijzigingsgebieden 3.

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied is de dubbelbestemming Waarde - archeologie opgenomen. Deze is over het gehele plangebied gelegd. Op dit moment is het archeologisch onderzoek in uitvoering. Mogelijk dat later in de procedure deze dubbelbestemming op een kleiner deel van de gronden noodzakelijk is. Dit zal dan leiden tot wijziging van het bestemmingsplan.

In de bestemming zijn bouwregels opgenomen, welke vóór gaan op de andere bestemmingen. Indien voldaan wordt aan gestelde voorwaarden is het mogelijk te bouwen overeenkomstig de

andere bestemming(en).

Ook is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden, waarbij uitzonderingen van deze vergunning zijn opgenomen. Als aan één van deze voorwaarden voldaan wordt, is geen aanlegvergunning nodig.

5.2.4 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.

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.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld in hoeverre deze afwijkingen positief bestemd worden. Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan, gelden deze maten ingevolge het in het bestemmingsplan neergelegde overgangsrecht als maximum.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Verheulswede 2008 is in hoofdzaak een conserverend plan. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen het plangebied alleen in het plandeel Stationsomgeving-Zuid voorzien. Het oostelijke gedeelte van dit ontwikkelingsgebied wordt door de gemeente geëxploiteerd. De eerste aanbestedingsresultaten bouwrijp maken zijn bekend en passen binnen de financiële kaders van de vastgestelde grondexploitatie. Het westelijk gelegen voormalige Vredesteinterrein wordt door particulieren geëxploiteerd, maar valt buiten de kaders van dit bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding.

Hoofdstuk 7 Procedure

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in hoofdstuk 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tijdens deze procedure ligt het plan twee maal ter inzage. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze inzageperioden worden behandeld.

7.1 Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan Verheulswede 2008 heeft niet als ontwerp ter inzage gelegen.

In het kader van overleg zijn door de verschillende instanties geen opmerkingen gemaakt.

7.2 Zienswijzen

De resultaten van de terinzagelegging zijn als losse bijlage gevoegd bij dit bestemmingsplan.

