

Toelichting bij en beschrijving van het bestemmingsplan
"Industrieterrein Spankeren"

Par. 1. Gebiedsomschrijving en vigerende bestemmingen.

ligging

Het in het plan begrepen gebied, aangegeven op kaart code 11, d.d. oktober 1970, is gelegen tussen de Zutphensestraatweg, de (oostelijke) Kanaalweg, de Dorpsweg en de Bockhorstweg.

gemeentelijke
plannen

In het structuurplan Dieren-Spankeren (raadsbesluit d.d. 30 september 1969, no.9) is het gebied aangegeven als industrie-terrein, bestemd voor plaatselijke bedrijven. In de vigerende bestemmingsplannen maakt het deel uit van het plan Dieren 1959 (oost) (raadsbesluit d.d.29 maart 1970,no.17) en het voormalig plan in hoofdzaak (raadsbesluit d.d.30 november 1951, no.2a). In eerstgenoemd plan gelden de bestemmingen industrieterrein A en B, sportterrein en spoorwegterrein; in laatstgenoemd plan de agrarische bestemmingen volgens de artikelen Ic en III van het renvooi, en zijn de verkeerswegen en de spoorlijn als zodanig bestemd.

streekplan

In het streekplan "Rijn en IJssel" is aan deze gronden de aanduiding agrarisch gebied en bestaand industrieterrein gegeven, terwijl door een symbool op de kaart en in de toelichting is vermeld, dat in deze omgeving nog 10 ha industrieterrein moet worden geprojecteerd.

huidig gebruik

De gronden worden ten dele als industrieterrein en ten dele voor agrarische doeleinden gebruikt, terwijl enkele gedeelten braak liggen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 39 ha, waarvan ca. 10 ha nieuw terrein voor werkgelegenheid.

terreingesteldheid

Het terrein is nagenoeg vlak en loopt langzaam af in noord-oostelijke richting. De grondslag is zodanig, dat zowel bij de bebouwing als bij de waterbeheersing geen moeilijkheden zijn te verwachten.

begroeiing

Op het perceel 319 van het voormalig huis "IJsselstein" is een opgaand houtbestand aanwezig waarvan een aantal elementen gespaard kunnen blijven.

eigendomstoestand

De in het plan begrepen terreinen zijn alle in particuliere handen.

Par. 2. Uitgangspunten.

vigerende industrie-
bestemming

A. Aanleiding tot de herziening.

De aanleiding tot dit bestemmingsplan is de behoefte aan gronden voor het onderbrengen van bedrijven in het oostelijk deel van de gemeente. In het vigerende bestemmingsplan Dieren 1959 zijn ter weerszijden van het Apeldoorn-Dierens kanaal nog ongebruikte industrieterreinen aangegeven, waarvan die, welke aan de westzijde daarvan zijn gelegen, geen gemeente-eigendom zijn. Voor de terreinen aan de oostzijde is in het structuurplan Dieren-Spankeren inmiddels een andere bestemming aangegeven. Dit laatste is in overeenstemming met het streekplan. Voor de situering van nieuw industrieterrein is bij de voorbereiding van bovengenoemd structuurplan een aantal mogelijkheden onderzocht. Tenslotte is het onderhavige terrein gekozen. Hierbij is gebruik gemaakt van een van 4 november 1966 daterende opmerking van de Provinciale Planologische Commissie. De Commissie geeft daarin als haar mening te kennen, dat de voor de uitbreiding van de werkgelegenheid voor Dieren benodigde ruimte aan de oostzijde van Dieren in de omgeving van de spoorlijn naar Zutphen kan worden gevonden. De meergenoemde ontwerp-herziening van het streekplan stelt deze behoefte aan industrieterrein op 10 ha.

onderzoek

standpunt P.P.C.

benodigd oppervlak

B. Omschrijving van de hoofdstructuur als grondpatroon voor mogelijke ontwikkelingen.

De hoofdstructuur van het onderhavige plan wordt bepaald door de richting van de omsluitende wegen en bovendien in hoge mate door de aanwezigheid van de spoorlijn Arnhem-Zutphen, die het plan doorsnijdt. Mede-bepalend voor de structurele opbouw is de langs de Zutphensestraatweg (Rijksweg 48) aanwezige bebouwing en de uitmonding van een hoofdontsluitingsweg van het structuurplan Dieren-Spankeren op deze weg.

C. Programma van eisen.

Gelet op de aanwezigheid van industrieterrein in het dorp Eerbeek (gemeente Brummen) en op de nog in studie zijnde mogelijkheden voor industrieterrein in de nabijheid van Doesburg, wordt uitgegaan van de gedachte, dat de gronden, welke in dit bestemmingsplan zijn begrepen, bestemd zullen worden voor de vestiging van plaatselijke bedrijven. Hierbij wordt in de eerste plaats gedacht aan de "schone" bedrijven, die tot nu toe gevestigd zijn in het oude dorpsgedeelte van Dieren en daar of door expansie of ten behoeve van een sanering van dit dorpsdeel niet gehandhaafd kunnen worden. Deze bedrijven zijn meestal niet van grote omvang.

D. Omschrijving van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Het aantal varianten, waaruit een eventuele keuze voor een bestemmingsplan gemaakt zou kunnen worden, wordt in het onderhavige geval beperkt door een 3-tal factoren te weten:

- a. de aanwezigheid van een veelal in goede staat van onderhoud verkerende woonbebouwing;
- b. de verkeersintensiteit op de bestaande rijksweg Arnhem-Zutphen, die nieuwe uitwegen op deze weg niet toelaat;
- c. de geringe afstand tussen deze weg en de spoorbaan.

Het gebied zal geen uitgesproken werkgebied kunnen worden, maar zal gekenmerkt worden als een gebied voor gemengd wonen en werken. Dit is ook in overeenstemming met de aard van de hierheen over te brengen bedrijven uit het oude dorp Dieren, die veelal beperkt van omvang zijn en waar in vele gevallen de eigenaar/exploitant bij woont.

Voor de ontsluiting van de terreinen, het onderling verkeer tussen de te vestigen bedrijven en voor het bedienende verkeer zullen parallelwegen noodzakelijk zijn, wil men niet in conflict komen met de hierboven onder b genoemde factor.

Par. 3. Beschrijving van het plan.

Een groot gedeelte van het plan wordt ingenomen door terreinen, die reeds in het vigerende plan Dieren 1959 een industriebestemming hebben verkregen. Ten oosten en ten zuiden hiervan zijn nieuwe terreinen met de bestemming industrieterrein B geprojecteerd. Ter plaatse van de bestaande historische dorpskerk is een ruime groenstrook aangegeven. Daarop aansluitend is een deel bestemd voor het onderbrengen van kleine bedrijven, die in het in de toekomst sterk groeiende dorp Spankeren nodig zullen zijn. Hierbij wordt gedacht aan een garagebedrijf, onderhoudsaannemer, schildersbedrijf, e.d. Aan de zuidzijde van de spoorbaan Arnhem-Zutphen worden de terreinen ontsloten door een parallelweg. De langs de bestaande wegen aanwezige woonbebouwing is in het plan opgenomen door daaraan - voor zoveel mogelijk - passende bestemmingen te geven. Alhoewel hiertegen in het verleden, i.v.m. de toen bestaande begroeiing en samenhang met de Geldersche Toren, bedenkingen zijn gezeten, is doordat de begroeiing is weggekapt en de toekomstige IJsselweg op een dijk komt te liggen boven het niveau van de bestaande weg, deze bestemming gehandhaafd. Verwacht wordt nl. dat de samenhang met de

Geldersche Toren verbroken zal blijken te zijn en die met het dorp Spankeren, o.m.door de in dit plan voorziene bebouwing, verstevigd zal worden.

Zoals reeds is opgemerkt, is voor de bestaande bebouwing zoveel mogelijk een passende bestemming gekozen. Zo is aan een drietal agrarische bedrijven, die hun gronden merendeels buiten het onderhavige plan hebben, de bestemming agrarische bebouwing gegeven. In deze bestemming kunnen de agrarische gebouwen worden ondergebracht. Aan twee van deze bedrijven, die dichtbij reeds aanwezige en in de naaste toekomst te realiseren woonbebouwing zijn gelegen, is als nadere eis de bepaling verbonden dat hier geen (stank verwekkende) vermeerderings-en veredelingsbedrijven mogen worden gevestigd.

Par. 4.

Slotopmerkingen.

Bij de totstandkoming van dit plan is overleg gepleegd met de daartoe aangewezen diensten van Rijk en Provincie.

Op het plan zijn van toepassing de "Gebruiksvoorschriften Industrieterrein Spankeren", waarin het gehele gebruik van de gronden overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening is geregeld.

Door een in de voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid behoudt het plan in zekere mate zijn flexibiliteit.

Alhoewel het, in verband met de grondverwerving, niet mogelijk is exact aan te geven hoe de uitvoering van het plan zal geschieden, gaan de gedachten uit naar een fasering waarbij eerst het gedeelte ten noorden van de spoorbaan wordt ontsloten en daarna het deel ten zuiden ervan, vanuit het oosten opschuivend naar het westen.

Door de in het plan opgenomen overgangsbepalingen is de rechtszekerheid van de eigenaren en gebruikers van grond en opstallen gewaarborgd.

Uit het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt, dat:

- de totale opbrengst van het industrieterrein wordt geraamd op f 3.391.400,--
- de totale kosten van verwerving en bouwrijp maken worden geraamd op " 3.353.855,--
- zodat het batig saldo bedraagt f 37.545,--

bestaande
bebouwing

overleg

voorschriften

flexibiliteit

fasering

rechtszekerheid

economische
uitvoerbaarheid