

**GEMEENTE ZEVENAAR**

bestemmingsplan

**Bedrijventerrein Hengelder**

ontwerp

---

## **Toelichting**

---

februari 2007

# Inhoudsopgave

---

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                      | <b>1</b>  |
| 1.1. Algemeen .....                                                      | 1         |
| 1.2. Situering en begrenzing van het plangebied .....                    | 1         |
| 1.3. De geldende planologisch-juridische regeling .....                  | 1         |
| 1.4. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hengelder" .....              | 1         |
| <b>2. Beleidskader</b>                                                   | <b>3</b>  |
| 2.1. Algemeen .....                                                      | 3         |
| 2.2. Provinciaal beleid .....                                            | 3         |
| 2.3. Regionaal beleid: stadsregio KAN .....                              | 4         |
| 2.3.1. Ontwerp Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020 ..... | 5         |
| 2.4. Gemeentelijk beleid .....                                           | 5         |
| 2.4.1. Algemeen .....                                                    | 5         |
| 2.4.2. Inrichtingen en geluidhinder .....                                | 5         |
| 2.4.3. Bedrijfswoningen .....                                            | 6         |
| 2.4.4. Detailhandel en kantoren .....                                    | 6         |
| 2.5. Beleid Waterschap .....                                             | 6         |
| <b>3. Onderzoek</b>                                                      | <b>8</b>  |
| 3.1. Inleiding .....                                                     | 8         |
| 3.2. Milieuaspecten .....                                                | 8         |
| 3.2.1. Wet milieubeheer .....                                            | 8         |
| 3.2.2. Wet geluidhinder .....                                            | 8         |
| 3.2.3. Bodem- en/of grondwaterkwaliteit .....                            | 9         |
| 3.3. Externe veiligheid .....                                            | 9         |
| 3.4. Luchtkwaliteit .....                                                | 10        |
| 3.5. Bereikbaarheid en parkeren .....                                    | 11        |
| 3.6. Waterparagraaf .....                                                | 11        |
| 3.7. Ecologie/natuurbescherming .....                                    | 13        |
| 3.8. Cultuurhistorie/archeologie .....                                   | 13        |
| 3.9. Duurzaam bouwen .....                                               | 13        |
| 3.10. Detailhandel en kantoren .....                                     | 13        |
| <b>4. Planbeschrijving</b>                                               | <b>14</b> |
| 4.1. Algemeen .....                                                      | 14        |
| 4.2. Bedrijventerrein .....                                              | 14        |
| 4.3. Detailhandel .....                                                  | 16        |
| 4.4. Infrastructuur .....                                                | 16        |
| <b>5. Juridische aspecten</b>                                            | <b>17</b> |
| 5.1. Inleiding .....                                                     | 17        |
| 5.2. Nadere toelichting op de voorschriften .....                        | 17        |
| 5.3. Handhaving en handhaafbaarheid .....                                | 19        |

---

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| <b>6. Uitvoerbaarheid</b>        | <b>21</b> |
| <b>7. Inspraak en overleg</b>    | <b>22</b> |
| 7.1. Inspraak .....              | 22        |
| 7.2. Vooroverleg .....           | 22        |
| 7.3. Ambtshalve wijzigingen..... | 26        |



plotdatum: 09-11-06

tek.nr. PA0241AA

afbeelding 1 SITUERING PLANGEBIED MET ZONE INDUSTRIELAWAAI schaal 1 : 10.000



### 1.1. Algemeen

Het "bestemmingsplan Bedrijventerrein Hengelder" omvat de juridisch-planologische regeling van de gronden en de gebouwen van een deel van het bedrijventerrein Hengelder te Zevenaar. Het plan past in het streven van het gemeentebestuur om te beschikken over actuele en digitaal raadpleegbare bestemmingsplannen, te meer nu de thans geldende regelgeving dateert uit 1984: in dat jaar hebben de toenmalige gemeenteraden van Didam en Zevenaar het thans geldende bestemmingsplan vastgesteld.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, hetgeen wil zeggen dat het in beginsel is gericht op het laten voortduren van bestaande functies in het gebied. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen - voor zover mogelijk - worden geaccepteerd en dat de ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van het nieuwe plan niet of nauwelijks worden beïnvloed. Met deze actualisering wordt rekening gehouden met hedendaagse beleidsinzichten en aanpassingen aan de feitelijke situaties. Mede gelet op de feitelijke en de wenselijke situatie is ook sprake van een aanpassing van de 50 dB(A) zone industrieterrein.

### 1.2. Situering en begrenzing van het plangebied

Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de zuid/zuidoostzijde van de kern Zevenaar en beslaat het gebied van het daar reeds aanwezige bedrijventerrein. Het plangebied wordt - globaal aangegeven - in het zuiden begrensd door de spoorlijn Zevenaar - Didam, aan de noordzijde door de Hengelder en aan de westzijde door de sportaccommodatie aan de Einsteinstraat.

### 1.3. De geldende planologisch-juridische regeling

De voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn het bestemmingsplan "Industrieterrein Hengelder 1982", waarvan het ene deel is vastgesteld door de gemeenteraad van Didam op 19 januari 1984 en het andere deel door de gemeenteraad van Zevenaar op 18 februari 1984. De geldende plannen geven afhankelijk van een zone-indeling ruimte voor de vestiging van (in een bij de voorschriften behorende lijst genoemde) bedrijven, met dien verstande dat voor een bepaald gedeelte van het terrein de toentertijd geheten A-inrichtingen (geluidhinder) niet zijn uitgesloten. In dat kader is in 1989 bij Koninklijk Besluit een geluidszone vastgesteld.

### 1.4. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hengelder"

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hengelder" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:2.000 (tek. no. ZV0005);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens de bijbehorende verklaring van bestemmingen en aanduidingen opgenomen alsmede de gedeeltelijk ook buiten het plangebied liggende "zone industrielawaai". In de voorschriften zijn met het oog op het gebruik en de bebouwing regels gesteld.

---

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet, waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn opgenomen.

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van het noodzakelijke onderzoek.

In hoofdstuk 4 ("Planbeschrijving") wordt een beschrijving gegeven van de functies en de wijze waarop die in het plan zijn opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de juridische aspecten van de in het plan opgenomen regelgeving. Beschouwingen over de uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van inspraak en het gevoerde overleg vinden vastlegging in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7.

### 2.1. Algemeen

In artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is aangegeven dat de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt. Gemeentelijke plannen mogen niet in strijd zijn met de wet, vaste jurisprudentie of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het provinciaal bestuur toetst de gemeentelijke plannen indachtig het in het Streekplan vastgelegde beleid en voorts op procedurele en juridische aspecten, een zorgvuldige belangenafweging en een doelmatige motivering.

Het rijks- en provinciale ruimtelijke beleid vindt doorgaans haar weerslag in het Streekplan.

Voor het 'stedelijk gebied' gelden twee hoofdprincipes die betrekking hebben op locatiekeuze en ruimtelijke kwaliteit. Voor die ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, water en efficiënt ruimtegebruik zijn belangrijke rollen weggelegd.

Voorts speelt ook Europees beleid een rol voor het ruimtelijk beleid in de gemeente. Dat Europese beleid wordt vooral vastgelegd in richtlijnen, verordeningen en beschikkingen. Vooral richtlijnen verlangen een vertaling in nationale regelgeving (implementatie).

### 2.2. Provinciaal beleid

In het op 20 september 2005 in werking getreden Streekplan Gelderland 2005 zijn beleidskaders aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Zevenaar maakt binnen het Rood Raamwerk (wonen, werken, vervoer) onderdeel uit van het (inter)nationaal stedelijk netwerk KAN.

Voor wat betreft het generiek beleid "Werken" wordt in het Streekplan uitgedragen dat de provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dat houdt onder meer in het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn daarbij de kernbegrippen.

Het beleid voor bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde bedrijventerreinen. Op terreinen voor lokale bedrijvigheid dienen zich bedrijven te kunnen vestigen die daar qua aard, schaal en functie bij passen. Ruimte voor regionale bedrijventerreinen moet worden gevonden in het rode raamwerk.

In het Streekplan wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet".

Daarbij hoort een grotere eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn.

In het Streekplan is aangaande het aspect detailhandel onder meer het volgende vermeld.

Grootschalige winkelvoorzieningen in de regio worden geaccommodeerd op binnenstedelijke en randstedelijke (perifere) locaties. Grootschalige thematische voorzieningen, zoals "leisure", passen op grond van ruimtelijke aspecten alleen in een stedelijk netwerk, op een gunstig ontsloten plek. Voor (grootschalige en/of specifieke vormen van) detailhandel op perifere locaties gelden een aantal aanvullende voorwaarden. Zo is alleen detailhandel toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor grenzend aan de bestaande centra geen geschikte

---

locatie voorhanden is en het thema specifiek aan een perifere locatie is gebonden. Detailhandel in voedings- en genotmiddelen (waaronder supermarkten) mag niet perifeer gevestigd worden. Voor grootschalige detailhandel ( $> 1.500 \text{ m}^2$  b.v.o. per winkel) met een bovenlokale functie/reikwijdte geldt dat deze dient aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentraties en goed bereikbaar moet zijn met openbaar vervoer en auto.

Een cluster van grootschalige detailhandelsvoorzieningen (eventueel in combinatie met leisure) kan alleen worden geconcentreerd in stedelijke netwerken nabij centra/knooppunten met een bovenregionale functie en bij voorkeur op een stedelijk dienstenterrein.

(n.b. Binnen het KAN is in het rode raamwerk de mogelijkheid aanwezig, complementair aan bestaande winkelgebieden, voor de vestiging van één cluster van grootschalige detailhandelsvoorzieningen, mits dit geen duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur tot gevolg.)

### **2.3. Regionaal beleid: stadsregio KAN**

Veel zaken houden niet op bij gemeentegrenzen. Daarom werken 20 gemeenten, waaronder Zevenaar, in de Stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN) samen aan regionaal beleid.

De Stadsregio richt zich met name op verkeer en vervoer, economische ontwikkeling, wonen, ruimtelijke ontwikkeling en milieu. Doel van de samenwerking is het behouden en versterken van de kwaliteiten van het gebied van de Stadsregio om daarmee bewoners en bedrijven te binden aan de regio.

Het KAN heeft tezamen met de provincie een regionale structuurvisie, de zogenaamde Startnota voor het nieuwe Regionaal structuurplan 2005-2020 opgesteld. Ter versterking van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur wordt in beginsel gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied en van de reeds geplande uitbreidingen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied betekent dat ook een regiorail als ruggengraat voor stedelijke ontwikkeling.

Op grond van de wetgeving dient de stadsregio onder meer zorg te dragen voor het vaststellen van een Regionaal Structuurplan (RSP).

Het Regionaal Structuurplan geeft zo concreet mogelijk richting aan de ontwikkelingen in het stedelijke gebied. In een dergelijk plan worden de ontwikkelingsrichtingen vastgelegd en wordt gezorgd voor de condities die deze ontwikkelingen mogelijk maken. Te denken valt aan concrete beleidsbeslissingen over de locatie van projecten die van regionaal belang zijn en de begrenzingen en beperkingen die daarbij horen: bijvoorbeeld projecten en voorzieningen op het gebied van infrastructuur, bedrijventerreinen, woningbouwlocaties en groenvoorzieningen.

De beslissingen die worden vastgelegd in het Regionaal Structuurplan, zijn bindend voor de plannen van de gemeenten in het gebied. Ter ondersteuning van het regionaal ruimtelijk beleid stelt het Rijk locatiegebonden subsidies (BLS) beschikbaar. De stadsregio is hiervoor budgethouder. In het VINEX-uitvoeringsconvenant ligt vast dat de stadsregio het locatiebeleid uitvoert. Daarnaast is in deze overeenkomst uitgesproken dat de stadsregio duurzaam bouwen bevordert.

Voor de verdere ontwikkeling van het KAN tot stedelijk netwerk is de stedelijke transformatie aandachtspunt. Versterking van het "rode raamwerk" is onder andere mogelijk door nieuwe combinatiemilieus van wonen, werken en voorzieningen in de 'overige' knooppunten, waaronder

---

de subcentra langs de regiorail. Zevenaar is daarbij genoemd als een kansrijk knooppunt. Er wordt in beginsel gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaande stedelijke gebied en voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Ter waarborging van een economisch sterke regio kan de herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen bijdragen aan een voorgestane clustering van specialisme, kennis en technologie binnen de daarvoor in aanmerking komend zones (onder andere de zone A12).

### **2.3.1. Ontwerp Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020**

Inmiddels is het Ontwerp Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020 verschenen. Dit ontwerpplan is het hoofddocument voor het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de stadsregio en is een regionale uitwerking van het Streekplan van de Provincie Gelderland. Thema is "Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa".

Het is een ontwikkelingsplan dat de ambities weergeeft over de ontwikkeling van de stadsregio in de komende jaren op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen. De doelen zijn duidelijk herkenbaar en meetbaar, zonder grote uitbreidingen, maar met transformatie van het bestaande. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en ruimte voor innovatie zijn twee beleidsdoelen van het Regionaal Plan (RP).

In het RP luidt de doelstelling Werken als volgt: "Het op een zorgvuldige wijze voldoende ruimte bieden en inpassen voor het scheppen van voldoende werkgelegenheid voor de inwoners van het KAN, die aansluit bij het opleidingsniveau van de beroepsbevolking, nu en in de toekomst." Voor 'Bestaande Bedrijventerreinen' wordt in dat kader gesteld dat bedrijfsgebouwen worden uitgesloten, waarin meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak van een gebouw wordt benut voor kantooractiviteiten en algemene ruimten (gangen, entrees, kantines en dergelijk).

De doelstelling voor Detailhandel luidt als volgt: "Het versterken van de bestaande hiërarchie van winkelcentra en de bestaande perifere detailhandelconcentraties". Een (verdere) ontwikkeling dan wel nieuwvestiging van detailhandel/winkelvoorzieningen op het voorliggende plangebied Hengelder is in dat kader niet aan de orde te achten.

## **2.4. Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1. Algemeen**

De gemeente Zevenaar streeft realisering van ruimtelijke kwaliteit na door middel van een zorgvuldige en duurzame ontwikkeling, afgestemd op milieukwaliteiten en water. Aandacht wordt besteed aan aspecten als een goede bereikbaarheid, efficiënt ruimtegebruik en - ook door middel van de Welstandsnota - aan de handhaving van ruimtelijke stedelijke kwaliteit.

Voor het plangebied is uitgangspunt dat de aanwezige bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

### **2.4.2. Inrichtingen en geluidhinder**

Met het oog op genoemde ruimtelijke kwaliteit is uitgangspunt van beleid dat toekomstige ontwikkelingen niet dienen te worden gehinderd door inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. In geval van dat soort bedrijven zijn die bronnen bepalend voor de geluidsproductie en buiten de als dan vast te stellen geluidszones mag de geluidsbelasting van-

---

wege het bedrijventerrein - op de gevel van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen - niet hoger zijn dan de etmaalwaarde van 50 dB(A).

Op het Bedrijventerrein Hengelder is geen sprake van een dergelijk bedrijf en uitgangspunt is dat het bestemmingsplan ook geen nieuwvestiging van dergelijke inrichtingen mogelijk dient te maken. In dit geval is immers sprake van een kleinschalig bedrijventerrein in die zin dat op een relatief gering oppervlak veel bedrijven zijn gevestigd en is sprake van de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Gelet op het karakter en die kleinschaligheid is het ook niet reëel om aan te nemen dat zich daar bedrijven van de zwaarste milieucategorie gaan vestigen.

In artikel 4 van het geldende bestemmingsplan Hengelder is overigens bepaald dat zogenaamde A-inrichtingen uitsluitend mogen worden gevestigd buiten een op de plankaart aangegeven zoning van 500 meter. Geconcludeerd mag worden dat het huidig plangebied al nauwelijks mogelijkheden bood (circa 4 hectare) voor de vestiging van dergelijke inrichtingen.

#### **2.4.3. Bedrijfswoningen**

Mede met het oog op de ontwikkelingen en vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid is uitgangspunt van beleid dat op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen worden opgericht. Reeds aanwezige bedrijfswoningen worden in dat kader gerespecteerd.

#### **2.4.4. Detailhandel en kantoren**

In afwijking van het algemene principe van concentratie van detailhandelsvestigingen in of aansluitend aan winkelgebieden, is voor specifieke situaties of branches vestiging op perifere locaties als bijvoorbeeld een bedrijventerrein toegestaan. In het kader van dit bestemmingsplan geldt zulks niet en is voorts geregeld dat uitsluitend de detailhandel in op het eigen bedrijf vervaardigde goederen (als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht) middels een vrijstellingsmogelijkheid kan worden toegestaan. De reeds bestaande detailhandelsactiviteiten dienen te worden gerespecteerd.

Voor wat betreft de kantoren geldt dat zelfstandige kantoren en bedrijfsgebouwen, waarin meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak van een gebouw wordt benut voor kantooractiviteiten en algemene ruimten (gangen, entrees, kantines en dergelijke) zijn uitgesloten. Ook hiervoor geldt dat bestaande bedrijfsactiviteiten dienen te worden gerespecteerd.

### **2.5. Beleid Waterschap**

Het plangebied valt binnen de grenzen van het beheergebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

Het waterschap draagt zorg voor een integraal waterbeheer. Integraal waterbeheer richt zich op het beheer, herstel en ontwikkeling van duurzame watersystemen, rekening houdend met ruimtelijke ordening, milieu, natuur en landschap. Het waterschap is wettelijk verplicht tot het opstellen van een waterbeheersplan, met daarin het beleid voor de komende jaren. De hierbij behorende taakstellingen worden concreter uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

In bestemmingsplannen dient in beginsel een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin tenminste aandacht wordt besteed aan een goede onderlinge afstemming tussen ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en de waterhuishouding.

---

Eind 2002 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 kunnen bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van het wateradvies. De watertoets is flexibel en kan aangepast worden aan de aard van het ruimtelijk plan.

### ***Het stroomgebied Achterhoek en Liemers***

Het Stroomgebied Achterhoek Liemers wordt hydrologisch gekenmerkt door oppervlakte wateren die oost- (noord)west zijn georiënteerd en hun oorsprong in Duitsland vinden. De diepere grondwaterstroming kent ook deze richting, maar heeft zijn oorsprong voornamelijk in de Achterhoek zelf. Door de ondiep gelegen keileem in het Oost-Nederlandse plateau (Winterswijk en omgeving) komt ter plekke alleen ondiep grondwater voor dat snel wordt afgevoerd.

### 3.1. Inleiding

Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro '85) dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het plangebied. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan.

Bij de opstelling van dit plan is er in principe van uitgegaan dat de situatie, zoals die zich tot heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd.

Een en ander betekent, dat een uitgebreid onderzoek niet noodzakelijk is. Het onderzoek spitst zich dan ook toe op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de van belang zijnde milieuhygiënische factoren, de relevante beleidskaders en de gewenste ontwikkelingen in het gebied.

### 3.2. Milieuaspecten

Gelet op de situering van het plangebied dient ook aandacht te worden besteed aan aspecten als (eventuele) geluidhinder van het wegverkeer, het spoorwegverkeer en de industrie, alsmede mogelijke hinderlijke uitstraling van bedrijven naar de directe omgeving van het plangebied en eventuele bodem- en/of grondwatervervuiling.

#### 3.2.1. Wet milieubeheer

In het kader van de Wet milieubeheer dient rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bedrijfsbestemmingen en daarvoor gevoelige functies. Bedrijventerrein Hengelder is een gemengd bedrijventerrein met diverse bedrijven.

In verband met de actualisatie van het bestemmingsplan is er onderzoek gedaan naar de eventuele gevolgen van de toekomstige woningbouw. Uit de rapportage van DHV van maart 2006 "Hengelder Zevenaar, milieucontouren bedrijventerrein" blijkt dat voor de bedrijven op Hengelder geen gevolgen zijn voor de bedrijfsvoering.

#### 3.2.2. Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan ook het geluidsaspect te worden bezien, zulks vooral met het oog op geluidgevoelige bebouwing. Een aantal verkeerswegen is (geluids)zoneplichtig en voorts ligt de geluidszone van de spoorweg voor een groot deel over het bedrijventerrein.

Uitgangspunt is dat er geen nieuwe saneringssituaties mogen ontstaan en opgemerkt kan worden dat in dan wel aangrenzend aan het plangebied geen sprake is van geluidgevoelige bebouwing.

Bij Koninklijk Besluit van 9 maart 1990 is ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder een geluidszone vastgesteld rond het bedrijventerrein Hengelder (toentertijd gelegen binnen zowel de gemeente Zevenaar als Didam). Reden hiervoor was de omstandigheid dat de bestemmingsplanregeling de vestiging van een inrichting als bedoeld in artikel 2 Inrichtingen- en vergunningenbesluit (IVP) mogelijk maakte.

---

In dit bestemmingsplan is sprake van vastlegging van bestaande en aanwezige functies. In het plangebied (en het andere deel van bedrijventerrein Hengelder) is geen IVP-inrichting gevestigd en in de nieuwe regeling zal de nieuwvestiging van dergelijke inrichtingen worden uitgesloten.

Artikel 42 lid 1 van de Wet geluidhinder bepaalt dat een zone te allen tijde kan worden gewijzigd. Artikel 42 lid 2 geeft aan welke minimale omvang een zone, ook na wijziging, dient te behouden. Een zone mag na wijziging nimmer kleiner zijn dan de feitelijke 50 dB(A)-contour, die op basis van de al krachtens de Milieubeheer verleende vergunningen en daaraan verbonden voorschriften moet worden bepaald. Het gaan daarbij, gelet op de definitie van geluidsbelasting vanwege een industrieterrein, om de vergunning(voorschrift)en van alle op het betreffende industrieterrein gevestigde bedrijven, ook de niet categorie A-inrichtingen. Uit de door DHV uitgebrachte rapportage 'Akoestisch onderzoek/bedrijfsbezoeken/aanpassingen zonemodel' van maart 2006 blijkt dat ter plaatse van de verleggen zonegrens wordt voldaan aan het 50 dB(A)-niveau.

### **3.2.3. Bodem- en/of grondwaterkwaliteit**

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie niet op nieuwe ontwikkelingen: als dan is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Vermeld wordt dat Gedeputeerde Staten op 2 maart 2005 besloten hebben tot het "Besluit vaststelling ernst en urgentie bodemverontreiniging" voor het perceel Hengelder 40. Gelet op maatschappelijke argumenten stemmen Gedeputeerde Staten er mee in dat de start van de sanering uiterlijk 1 september 2007 moet plaatsvinden.

Op basis van historisch onderzoek en bodemonderzoek aangaande locaties die de afgelopen jaren zijn bebouwd kan worden geconcludeerd dat op dit moment geen sprake is van verdachte locaties.

Vorenstaande laat onverlet dat in voorkomend geval bij de beoordeling van bouwplannen inzicht moet worden gegeven in de kwaliteit van de bodem.

### **3.3. Externe veiligheid**

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld.

In het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan dient met het Bevi rekening te worden gehouden. Onderzocht dient te worden:

- ♦ of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico (pr);
- ♦ of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico (gr).

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen waar veel mensen verblijven. Beperkt kwetsbare objecten kunnen bedrijfsgebouwen zijn. Voor kwetsbare objecten gelden grenswaarden, zijnde harde toetsingsnormen. Voor beperkt kwetsbare objecten gelden richtwaarden, zijnde waarden die zoveel mogelijk in acht genomen dienen te worden.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting verblijft, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een

---

ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Dit risico varieert dus met de locatie: komt men verder van de inrichting af, dan neemt het risico ook af.

Het groepsrisico moet worden berekend en daarbij wordt bekeken hoeveel personen zich in het gebied bevinden. Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Bij raadpleging van de provinciale risicokaart, de gemeentelijke bedrijvenlijst en het Register Risicoatlas Gevaarlijke Stoffen is gebleken dat geen sprake is van Bevi-inrichtingen binnen of nabij het plangebied. Ook is geen sprake van mogelijke toekomstige Bevi-inrichtingen in en om het plangebied. In een rapport van ProRail "Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor" (december 2003) wordt een beleidsvrije marktprognose gegeven van het verwachte vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor in Nederland. Uit dit rapport blijkt dat er ook in de toekomst over het baanvak geen gevaarlijke stoffen vervoerd zullen worden.

Geconcludeerd wordt dat het Bevi niet van toepassing is en dat geen vervolgstappen noodzakelijk zijn.

### **3.4. Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit is een belangrijke pijler voor een goede leefomgeving. Op grond van het Besluit luchtkwaliteit dienen bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Het Besluit luchtkwaliteit geeft grenswaarden voor stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en lood (Pb). Er zijn grenswaarden voor jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties.

Voor stikstofoxide, koolmonoxide, benzeen, zwaveldioxide en lood zijn bij landelijke metingen en berekeningen geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd of te verwachten. Voor stikstofdioxide en fijn stof ligt dat anders<sup>1</sup>. Voor fijn stof komen thans - landelijk bezien - op sterk verkeersbelaste locaties in stedelijk gebied overschrijdingen voor van de jaargemiddelde grenswaarde en in vrijwel geheel Nederland van de 24-uursgemiddelde grenswaarde. Voor stikstofdioxide gelden in en na 2010 andere grenswaarden dan thans. Uitgaande van doorzetting van de huidige dalende trend in concentraties stikstofdioxide wordt voor 2010 verwacht dat landelijk grotendeels aan de grenswaarden voor stikstofdioxide wordt voldaan.

Er is sprake van de vastlegging van bestaande functies en het plan brengt geen (nieuwe) ontwikkelingen met zich die van invloed zouden kunnen zijn op de luchtkwaliteit.

<sup>1</sup> Zie het Nationaal Luchtkwaliteitsplan 2004 van het ministerie van VROM van februari 2005.

### 3.5. Bereikbaarheid en parkeren

De Hengelderweg is feitelijk de toegangs- en ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Hengelder. De spoorlijn is voor wat betreft het aspect bereikbaarheid vooralsnog niet van belang. De in het plangebied aanwezige wegen hebben een (voldoende) breed profiel en de bedrijfsfuncties voorzien in beginsel op eigen terrein in de parkeerbehoefte.

### 3.6. Waterparagraaf

Het plangebied valt binnen de grenzen van het beheergebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

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 kunnen bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst op 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: dat advies omvat de waterhuishoudkundige aspecten: veiligheid water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Indien een bestemmingsplan zich in hoofdzaak beperkt tot het vastleggen van de bestaande situatie en er geen problemen zijn ten aanzien van het waterbeheer, dan kan volstaan worden met een summiere waterparagraaf.

#### ***Relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied***

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

| Waterhuishoudkundig aspect | Relevant | Toelichting                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid                 | Nee      | In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de IJssel. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.                                                                                  |
| Wateroverlast              | Nee      | In het plangebied bevinden zich geen natte en laag gelegen gebieden, beekdalen en overstromingsvlaktes. Het plan voorziet niet in meer mogelijkheden om water vast te houden en realiseert niet een vergroting van het oppervlaktewater. |
| Riolering                  | Ja       | Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-infiltreren-afvoeren).                                                                                                                  |
| Watervoorziening           | Nee      | Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.                                                                                                        |
| Volksgezondheid            | Nee      | Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied.                                                                                                                                                                                          |

| <b>Waterhuishoudkundig aspect</b> | <b>Relevant</b> | <b>Toelichting</b>                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodemdaling                       | Nee             | In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige/klei-ige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.                               |
| Overlast grondwater               | Nee             | In het gebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.                                                                    |
| Oppervlaktewater-kwaliteit        | Ja              | In de omgeving is wel oppervlaktewater aanwezig. De kwaliteit geloosd of geïnfiltreerd hemelwater moet wel voldoen aan bepaalde eisen.         |
| Grondwaterkwaliteit               | Nee             | Het plangebied bevat geen drinkwatervoorzieningsgebied of ligt niet naast een infiltratiegebied.                                               |
| Verdroging/Kwel                   | Nee             | Er is geen sprake van kwel.                                                                                                                    |
| Natte Natuur                      | Nee             | Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied waar- aan geen hoge ecologische natuurwaarden (HEN) zijn toegekend.                             |
| Inrichting en Beheer              | Ja              | Naast/in/nabij het plangebied bevinden zich wateren die in beheer zijn bij het waterschap.<br>Rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente. |

#### ***Nadere toelichting Riolering***

In het plangebied is sprake van een gescheiden rioleringsstelsel. Het streven is om hemelwater niet af te voeren via het riool.

Er is geen sprake van problemen met de rioleringscapaciteit en deze worden ook niet verwacht. In het plan kan hemelwater van openbaar terrein afgevoerd worden naar de nabijgelegen waterpartij. De openbare rioleringswerken in het plangebied zijn in beheer bij de gemeente. Voorwaarden voor aansluiting op het openbare riool zijn vastgelegd in de gemeentelijke aansluitverordening.

#### ***Nadere toelichting Oppervlaktewater-kwaliteit***

In het plangebied is sprake van "open water" en dat dient mede voor de opvang van het van dakvlakken afkomende hemelwater.

Samen met het Waterschap Rijn en IJssel dienen de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten te worden bepaald. Het voorliggende bestemmingsplan is echter een consoliderend plan. De bestaande functies en mogelijkheden van het grondgebruik blijven gehandhaafd en van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt de bestemmingsplanvoorschriften te actualiseren en te standaardiseren. Om die reden heeft geen informeel vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden.

In het kader van de afdoening van eventuele aanvragen om bouwvergunning zal overigens rekening worden gehouden met de wijze van afvoer van regenwater. Afhankelijk van de ontwikkelingen zal ook worden gezien of er mogelijkheden zijn tot infiltratie van schoon regenwater.

---

### **3.7. Ecologie/natuurbescherming**

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet.

In dan wel direct nabij het plangebied is geen sprake van een ecologische hoofdstructuur, Natura 2000-gebieden (vogelrichtlijngebieden en habitatrichtlijngebieden) of beschermde natuurmonumenten.

Mede doordat het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan is, kan overigens gesteld worden dat het plan in voorkomend geval ook geen significant negatieve effecten zou hebben op 'natuur'waarden.

### **3.8. Cultuurhistorie/archeologie**

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Archeologische monumentenzorg dient in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) blijkt dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een archeologisch waardevol terrein.

Onderzoek met behulp van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) wijst uit dat slechts een gedeelte van het plangebied gekarteerd is. Dit gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Verwacht mag worden dat dit voor het hele plangebied geldt.

Gezien de lage verwachtingswaarde en het feit dat door middel van dit plan geen (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, hoeft aan dit aspect geen nadere aandacht te worden besteed.

### **3.9. Duurzaam bouwen**

Ten aanzien van het aspect duurzaam bouwen kan het volgende worden opgemerkt.

Duurzaam bouwen (DuBo) is het op zodanige manier bouwen, dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)problemen ontstaan. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw rekening dient te worden gehouden met de DuBo-eisen die de gemeente stelt.

### **3.10. Detailhandel en kantoren**

In het plangebied is sprake van enige bedrijven met detailhandel, alsmede kantoren waarbij meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw wordt benut voor kantooractiviteiten.

De voorkomende detailhandel betreft detailhandel in volumineuze goederen (auto's, campers/caravans) en detailhandel bij een babyspeciaalzaak en een kringloopwinkel.

#### 4.1. Algemeen

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd kaders aan te geven voor het huidige en toekomstig gebruik van het bedrijventerrein en de directe omgeving daarvan.

Het streven naar kwaliteit - dat op onderdelen wordt gekenmerkt door het openhouden van mogelijkheden voor eventuele nieuwe ontwikkelingen - heeft geresulteerd in een bestemmingplan met een consoliderend karakter (bebouwing, bebouwingsstructuur).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planopzet, aan de hand van de beschrijving van de verschillende functies in het plangebied.

Voor de juridische planregeling, waarbij meer gedetailleerd wordt ingegaan op de planvoorschriften, wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk.

#### 4.2. Bedrijventerrein

Binnen de bestemming "bedrijventerrein" wordt middels een zonering inzichtelijk gemaakt welke bedrijvigheid in bepaalde gebiedsdelen is toegestaan.

Een aantal bedrijven is vanwege "afwijkende" bedrijvigheid specifiek aangeduid met "huidige bedrijfsactiviteit", hetgeen impliceert dat de huidige bedrijfsvoering mag worden voortgezet.

Geconcludeerd mag worden dat de huidige bedrijfsactiviteiten niet in de bedrijfsvoering worden geschaad.

#### ***Grote lawaaimakers***

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is de vestiging van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (artikel 2 Inrichtingen- en vergunningenbesluit) uitgesloten. Een ingevolge de Wet geluidhinder vastgestelde zone kan in dergelijke gevallen geheel worden opgeheven doch berekend is dat de feitelijke 50 dB(A)-contour de grenzen van het industrieterrein overschrijdt en als dan is opheffing van die zone niet toegestaan. Zulks verklaart de vastlegging van de "zone industrielawaai" en dat de grens daarvan niet geheel samenvalt met de plangrens.

Zoals reeds eerder gesteld in onderdeel 3.2.2. Wet geluidhinder is er sprake van een akoestische geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder rondom het bestaande bedrijventerrein. Deze zone is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 9 maart 1990. In het nu voorliggende bestemmingsplan is de geldende akoestische zone aangegeven. De bestaande bedrijven worden op deze wijze niet in de bedrijfsvoering belemmerd en er worden zelfs nog enige ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

#### ***Milieuzones bedrijventerreinen***

Voor de bepaling van de toelaatbaarheid van bepaalde bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering", zoals die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

De bedrijven zijn op basis van milieuaspecten ingedeeld in een categorie. Hiertoe zijn de aspecten geur, stof, geluid en gevaar kwantitatief beoordeeld, hetgeen zich weerspiegelt in een afstand van het bedrijf tot aaneengesloten woonbebouwing, die gewenst is om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de gewenste

---

afstand bepaald. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk gewenste afstand worden afgeleid door de grootste daarvan aan te houden.

Een gangbare indeling en de daarna toe te kennen zonering is de volgende:

| categorie       | grootste afstand van enig milieuaspect | zonering bestemmingsplan |
|-----------------|----------------------------------------|--------------------------|
| 1               | 10 meter                               | A                        |
| 1 en 2          | 30 meter                               | B                        |
| 1, 2 en 3       | 50 meter                               | C                        |
| 1, 2 en 3       | 100 meter                              | D                        |
| 1, 2, 3 en 4    | 200 meter                              | E                        |
| 1, 2, 3 en 4    | 300 meter                              | F                        |
| 1, 2, 3, 4 en 5 | 500, 700 en 1.000 meter                | G                        |

De genoemde afstand is gebaseerd op een rustige woonwijk.

Hiermee is recht gedaan aan het feit dat Hengelder een regionaal bedrijventerrein is. Het bestaande bedrijventerrein Hengelder wordt door het KAN in de Regionale Bedrijventerreinennota 2002-2005 aangemerkt als een gemengd bedrijventerrein. In deze nota wordt uitgegaan van vestigingsmogelijkheden op een gemengd bedrijventerrein tot en met categorie 4 bedrijven.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn ook de zwaarste categorie bedrijven (in casu categorie G) uitgesloten. De zwaarste categorie is uitgesloten omdat dergelijke bedrijven niet op het bedrijventerrein Hengelder gevestigd zijn. Deze bedrijven veroorzaken een substantiële belasting voor de omgeving. Gelet op de verkaveling, de aanwezige bebouwing en de functies (waaronder een bedrijfswoning) is het niet reëel en gewenst dat dergelijke bedrijven zich nog kunnen vestigen op Hengelder.

Deze zwaarste categorie bedrijven dienen zich te vestigen op specifiek daarvoor ontwikkelde en geaccommodeerde locaties, waaronder Roelofshoeve II in Duiven. Deze locatie wordt ontwikkeld ter uitvoering van het Streekplan.

### ***Bedrijfswoningen***

Indachtig het gemeentelijk beleid vinden de reeds aanwezige bedrijfswoningen planologische vastlegging en wordt de bouw van nieuwe bedrijfswoningen niet mogelijk gemaakt.

### ***Kantoren***

Zelfstandige kantoren en bedrijfsgebouwen, waarin meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak van een gebouw wordt benut voor kantooractiviteiten en algemene ruimten (gangen, entrees, kantines en dergelijke) zijn uitgesloten.

De bestaande kantoren vinden in het plan regeling in het plan met de aanduiding 'huidige bedrijfsactiviteit toegestaan'.

---

#### **4.3. Detailhandel**

De bestaande detailhandel vindt regeling in het plan en productiegebonden detailhandel kan na vrijstelling worden toegestaan. Meer of andere detailhandel is niet toegestaan.

De voorkomende detailhandel vindt regeling middels de aanduidingen 'huidige bedrijfsactiviteit toegestaan' en 'volumineuze detailhandel toegestaan'.

Productiegebonden detailhandel laat zich aanmerken als detailhandel in de op het eigen bedrijf vervaardigde goederen (als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht). Ingevolge gemeentelijk beleid geldt daarvoor het uitgangspunt dat de omvang van die detailhandel nimmer meer mag bedragen dan 20% van de bedrijfsomzet.

#### **4.4. Infrastructuur**

De Hengelderweg, de Einsteinstraat en de Lorentzstraat laten zich kwalificeren als de van belang zijnde ontsluitingswegen en zijn bestemd als "verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen de bestemmingen "bedrijventerrein" en "groenvoorzieningen" is de realisering van wegen en paden (ook) mogelijk.

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten en de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, hetgeen wil zeggen dat het is gericht op het regelen van bestaande functies in het gebied. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen voor zover mogelijk worden geaccepteerd. Met deze actualisering wordt rekening gehouden met hedendaagse beleidsinzichten en de feitelijke situaties. Dit betekent een minder gedetailleerde opzet van het bestemmingsplan maar wel een gedetailleerd plan waarin meer flexibiliteit wordt geboden dan in de oude situatie het geval was.

De voorschriften bevatten een omschrijving van de doeleinden van de betreffende bestemming, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat ook werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vier paragrafen, te weten:

- I. Begripsbepalingen.*
- II. Bestemmingen.*
- III. Aanvullende bestemmingsbepalingen.*
- IV. Overige bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

De omschrijvingen van de op de kaart aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen zijn opgenomen in paragraaf II. Per bestemming worden de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III bevat de aanvullende bestemmingsbepalingen. In paragraaf IV zijn vooral de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen. Hierna worden - voor zover nodig - de voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

### 5.2. Nadere toelichting op de voorschriften

#### **Begripsbepalingen** (artikel 1)

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als "standaardbepalingen" worden beschouwd.

---

Voor wat betreft "productiegebonden detailhandel" moet worden opgemerkt dat bij die activiteit ingevolge gemeentelijk beleid wordt uitgegaan van maximaal 20% van de omzet.

#### **Bedrijventerrein** (artikel 3)

In het plangebied is sprake van een zonering voor bedrijvigheid en - afhankelijk van de situering - vestiging van bedrijven van categorie 1 tot en met 4. De binnen het plangebied gelegen bedrijven zijn als zodanig bestemd en voorts is in voorkomend geval sprake van nadere aanduidingen voor de huidige bedrijfsactiviteiten, aanwezige bedrijfswoningen en volumineuze detailhandel.

Zelfstandige kantoren en bedrijfsgebouwen, waarin meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak van een gebouw wordt benut voor kantooractiviteiten en algemene ruimten (gangen, entrees, kantines en dergelijke) zijn uitgesloten.

#### **Nutsdoeleinden** (artikel 4)

Deze bestemming regelt heel specifiek het in het plangebied aanwezige schakelstation.

#### **Sportdoeleinden** (artikel 5)

Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die thans in gebruik zijn voor sportdoeleinden. Bepaald is dat de gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd.

#### **Verkeers- en verblijfsdoeleinden** (artikel 8)

Deze bestemming regelt het gebruik van de voor het gebied van belang zijnde ontsluitingswegen. Binnen deze bestemming kunnen ook parkeer- en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

#### **Zone industrielawaai** (artikel 9)

Dit voorschrift regelt de geluidscontour van het bedrijventerrein en het verbod tot toename van geluidsgevoelige functies. Bepaald is dat de geluidsbelasting buiten de grens de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

#### **Anti-dubbeltelbepaling** (artikel 11)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, ook bij de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

#### **Algemene vrijstellingsbevoegdheid** (artikel 13)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel na een belangenafweging. Ook kleine

---

afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijven, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

#### **Gebruiksbepalingen** (artikel 14)

Voor de redactie van de gebruiksbeeping is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in de voorschriften steeds lid 1 van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Met het oog op het vervallen van het bordeelverbod per 1 oktober 2000 is in lid b bepaald dat het gebruik als seksinrichting als strijdig gebruik moet worden aangemerkt.

Het (laten) gebruiken van gronden voor kortstondige incidentele evenementen en activiteiten wordt onder bepaalde omstandigheden niet als "strijdig gebruik" aangemerkt.

#### **Overgangsbepalingen** (artikel 15)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging dan wel waarvoor bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is in beginsel onder het overgangsrecht geplaatst.

Het gebruik of het laten gebruiken van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Het overgangsrecht is niet van toepassing indien sprake is van gebruik of bebouwing "strijdig" met het voorheen geldende plan.

#### **Strafbepaling** (artikel 16)

Het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbeeping dan wel het verrichten van werken en werkzaamheden zonder of in afwijking van een verplichte vergunning, is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in de Wet op de economische delicten.

### **5.3. Handhaving en handhaafbaarheid**

De actualisering van bestemmingsplannen heeft voorts als doel het maken van handhaafbare bestemmingsplannen. Met het oog daarop zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de in het plangebied begrepen gronden zo duidelijk en begrijpelijk mogelijk in de voorschriften geformuleerd, zodat belanghebbenden precies (kunnen) weten wat wel en wat niet is toegestaan.

Op 4 november 2003 hebben burgemeester en wethouders de beleidsnota "Handhaving: een serieuze zaak" vastgesteld en op 17 december 2003 heeft de raad daartoe besloten.

---

Voor diverse taakvelden is voor wat betreft het toezicht en de handhaving gekozen voor een variant met de daarbij behorende capaciteit en financiële dekking. Voor de taakvelden bouwvergunningen en illegale bouw en illegaal gebruik is gekozen voor de in de nota beschreven middenvariant.

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het in dit plan gaat om een bestaande situatie die een actuele en adequate planologische regeling vindt.

Omdat eventuele nieuwbouw dan wel realisering van bebouwing een particuliere aangelegenheid betreft, waarbij de gemeente niet actief wordt en waarbij geen sprake is van financiële consequenties voor de gemeente, kan een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid achterwege blijven.

## 7.

## Inspraak en overleg

### 7.1. Inspraak

Het voorontwerp heeft in het kader van inspraak met ingang van 11 mei 2006 gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

### 7.2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan aan diverse instanties aangeboden. Onderstaand worden de ontvangen reacties kort samengevat en van een gemeentelijk commentaar voorzien.

#### **Provinciale diensten, reactie d.d. 26 juni 2006**

1. Indachtig het Streekplan moet op de regionale terreinen ruimte blijven voor de vestiging van grootschalige en milieuhinderlijke bedrijvigheid.
2. Het toelaten van detailhandel (met toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid) kan beperkend werken voor de vestiging van milieuhinderlijke bedrijvigheid.
3. Het bestemmingsplan kan indachtig de gemaakte opmerkingen geen basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De overlegreactie laat zich als volgt becommentariëren:

#### **Ad 1.**

*In dit geval is sprake van een kleinschalig bedrijventerrein in die zin dat op een relatief gering oppervlak veel bedrijven zijn gevestigd. Voorts is sprake van de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Gelet op het karakter en die kleinschaligheid is het niet reëel om aan te nemen dat zich daar bedrijven van de zwaarte milieucategorie gaan vestigen, hetgeen overigens wordt bevestigd door de omstandigheid dat daarvoor vanuit het bedrijfsleven nimmer interesse is getoond.*

*De uitsluiting van de zwaarste categorie bedrijven wordt ingegeven door het feit dat een dergelijk bedrijf ter plaatse niet is gevestigd en dat het terrein zich eigenlijk niet leent voor de vestiging van een dergelijk (doorgaans een grote bedrijfsoppervlakte vragend) bedrijf. Voorts heeft meegewogen de aanwezigheid van het in de regio primair voor zware bedrijfscategorieën ontwikkelde bedrijfsterrein Roelofshove II, waar voldoende areaal aanwezig is.*

*In artikel 4 van het geldende bestemmingsplan Hengelder is overigens bepaald dat de zogenaamde A-inrichtingen uitsluitend mogen worden gevestigd buiten een op de plankaart aangegeven zonering van 500 m<sup>1</sup>. Geconcludeerd moet dan worden dat het huidige bestemmingsplan al nauwelijks mogelijkheden biedt (ongeveer 4 hectare) voor de vestiging van dergelijke inrichtingen.*

**Dit deel van de overlegreactie geeft geen aanleiding tot bijstelling van het voorontwerp.**

#### **Ad 2.**

*De provinciale opmerking is in grote lijnen akkoord en ten aanzien van detailhandel wordt een terughoudend beleid gevoerd in die zin dat uitgangspunt blijft dat detailhandel zich in de stadscentra vestigt en ontwikkelt en dat een (over)aanbod van perifere detailhandel dient te worden voorkomen. In dat kader kan nog worden opgemerkt dat op een ander (en buiten het plangebied gesitueerd) bedrijventerrein Tatelaar reeds sprake is van*

---

*een clustering van perifere en volumineuze detailhandel en dat een concentratie daarvan op die plek - mede gelet op de in het Ruimtelijk Beleidsplan voorgestane herstructurering en revitalisering - meer voor de hand ligt.*

*Feit is dat op dit moment sprake is van detailhandel die gerelateerd is aan bedrijfsvoering met een automobielfabriek, een kringloopbedrijf, een babyspeciaalzaak en een caravan-/camperbedrijfhandel.*

***Dit deel van de overlegreactie geeft aanleiding de bestaande detailhandel ruimtelijk vast te leggen en enkel een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen voor productiegebonden detailhandel.***

**Ad 3.**

*Van deze mededeling wordt kennis genomen.*

***VROM-Inspectie Regio Oost, reactie d.d. 31 mei 2006***

1. Indachtig de decentrale sturingsfilosofie van de Nota Ruimte wordt namens de rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving, meegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
2. Het bestemmingsplan kan - voor wat betreft de Inspectie - een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

*De overlegreactie laat zich als volgt becommentariëren:*

*Ad 1. en 2. van deze mededelingen wordt kennis genomen.*

***Stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN), reactie d.d. 23 mei 2006***

1. Het plan dient indachtig het Ontwerp Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020 te worden geactualiseerd. In dat ontwerp zijn onder andere voorwaarden opgenomen voor de vestiging van detailhandel en kantoren en impliceert voor het plan een beperking van de geboden mogelijkheid tot vestiging van bedrijven met een groot aandeel kantoorruimte.
2. In overweging wordt gegeven de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven in de laagste hindercategorie (die ook in de woonomgeving gerealiseerd kan worden) te beperken.

*De overlegreactie laat zich als volgt becommentariëren:*

***Ad 1.***

*Het ontwerp van het Regionaal Plan (RP) omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de stadsregio en is een regionale uitwerking van het Streekplan van de Provincie Gelderland. Thema is "Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa".*

*Het is een ontwikkelingsplan dat de ambities weergeeft over de ontwikkeling van de stadsregio in de komende jaren op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen. De doelen zijn duidelijk herkenbaar en meetbaar, zonder grote uitbreidingen, maar met transformatie van het bestaande. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en ruimte voor innovatie zijn twee beleidsdoelen van het Regionaal Plan.*

*In het RP luidt de doelstelling Werken als volgt: "Het op een zorgvuldige wijze voldoende ruimte bieden en inpassen voor het scheppen van voldoende werkgelegenheid voor de*

---

*inwoners van het KAN, die aansluit bij het opleidingsniveau van de beroepsbevolking, nu en in de toekomst". Voor 'Bestaande Bedrijventerreinen' wordt in dat kader gesteld dat bedrijfsgebouwen worden uitgesloten, waarin meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak van een gebouw wordt benut voor kantooractiviteiten en algemene ruimten (gangen, entrees, kantines en dergelijke).*

*De doelstelling voor Detailhandel luidt als volgt: "Het versterken van de bestaande hiërarchie van winkelcentra en de bestaande perifere detailhandelconcentraties". Een (verdere) ontwikkeling dan wel nieuwvestiging van detailhandel/winkelvoorzieningen op het voorliggende plangebied Hengelder is in dat kader niet aan de orde.*

*Dit deel van de overlegreactie geeft aanleiding de toelichting te actualiseren en de voorschriften te wijzigen in die zin dat bedrijfsgebouwen, waarin meer dan 40% van het bruto vloeroppervlak van een gebouw wordt benut voor kantooractiviteiten en algemene ruimten, worden uitgesloten en de bestaande detailhandel ruimtelijk vast te leggen en enkel een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen voor productiegebonden detailhandel. Op die manier kunnen 'nieuwe' ontwikkelingen worden tegengegaan.*

*De reeds aanwezige kantoren vinden planologische vastlegging in die zin dat deze worden aangeduid met "huidige bedrijfsactiviteit toegestaan". Deze aanduiding kan overigens met een door burgemeester en wethouders op te stellen wijzigingsplan (artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) van de plankaart worden verwijderd.*

***Dit deel van de overlegreactie geeft aanleiding tot wijziging van het voorontwerp voor wat betreft de vastlegging van aanwezige kantoren en een passende kantorenregeling.***

## **Ad 2.**

*In Zevenaar geldt in algemene zin dat bedrijvigheid aan huis onder voorwaarden en na vrijstelling kan worden toegestaan. Tot op heden geeft die regeling geen problemen en de praktijk maakt inzichtelijk dat doorgaans sprake is van een 'broedplaats' en dat het succes noodzaakt tot meer bedrijfsoppervlakte. Daarnaast moet opgemerkt worden dat bedrijvigheid in de laagste hindercategorie ook wel eens niet passend moet worden geacht in een woonomgeving. In dergelijke gevallen moet er op een bedrijventerrein wel ruimte voor die bedrijvigheid kunnen worden geboden en om die reden is het gemeentebestuur van mening dat het voorstel aangaande de door KAN voorgestane beperking niet moet worden overgenomen.*

*Een uitsluiting van bedoelde categorie impliceert overigens ook dat de bestaande bedrijven onder het overgangsrecht worden gebracht, hetgeen niet de bedoeling is.*

***Dit deel van de overlegreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorontwerp.***

***Kamer van Koophandel/ Lindus (associatie van ondernemers in de Liemers), reactie d.d. 4 juli 2006***

1. Gekozen is voor een gefaseerde actualisatie van het bedrijventerrein Hengelder. Waarom is niet gekozen voor een integrale benadering.
2. In het kader van externe veiligheid wordt gesproken over "aanvaardbaar minimum". Wat moet daaronder worden verstaan.

- 
3. Met het oog op de ervaren parkeerdruk en problemen met laden en lossen wordt verzocht de verkeers- en parkeersituatie in samenspraak met de bedrijven nader te onderzoeken.
  4. Verzocht wordt een aantal nader genoemde bedrijven met detailhandelsactiviteiten in het overzicht en het plan op te nemen.
  5. Op een nader gedeelte van Hengelder is reeds sprake van een clustering van perifere detailhandel. Teneinde versnippering te voorkomen wordt voorgesteld zeer terughoudend te zijn met de uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandel, mede omdat de ruimte op bedrijventerreinen al schaars is. Afstemming binnen de stadsregio Arnhem-Nijmegen is in dat verband van groot belang.
  6. Gevraagd wordt om bij de planvorming voor de woningbouwlocatie en het nieuwe bedrijventerrein in Zevenaar-Oost de woningen op een zodanige afstand te projecteren dat de bedrijfsvoering op dit deel van bedrijventerrein Hengelder niet wordt belemmerd.

*De overlegreactie laat zich als volgt becommentariëren:*

**Ad 1.**

*Teneinde te beschikken over actuele bestemmingsplannen is een actualiseringsslag ingezet waarbij gekozen is voor een fasering. De huidige regeling dateert van 1984. Besloten is eerst voor dit (goed te inventariseren) deel van Hengelder te komen tot een actueel bestemmingsplan. Voor de begrenzing van dit plangebied is de weg Hengelder gekozen.*

***Dit deel van de overlegreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.***

**Ad 2.**

*Doelstelling van het overheidsbeleid ten aanzien van externe veiligheid is het zoveel mogelijk bieden van een minimum beschermingsniveau van burgers tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Met het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) is dienaangaande een complexe regelgeving geïntroduceerd. Burgers mogen voor de veiligheid van hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). De kans op ongevallen is nimmer nihil en de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico). Daarbij spelen de maatschappelijke baten van en de beschikbare alternatieven voor de desbetreffende activiteit een belangrijke rol en in dat kader komt het 'aanvaardbaar minimum' in beeld, hetgeen een niet objectief af te palen vertaling van een beleidskeuze is.*

***Dit deel van de overlegreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.***

**Ad 3.**

*De gesignaleerde problematiek wordt onderkend en een overleg daarover wordt noodzakelijk geacht. Dat zal gebeuren middels een daarvoor uit te schrijven overleg waarvoor de gemeente het initiatief zal nemen. Beseft moet worden dat de geschetste problemen worden ingegeven door een combinatie van factoren als parkeerbehoefte eigen werknemers, grote vrachtwagencombinaties, rijbreedte, opslag van materiaal. Deze problemen laten zich niet middels een bestemmingsplan oplossen.*

*In overleg zal vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid gezocht moeten worden naar oplossingen.*

***Dit deel van de overlegreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.***

---

**Ad 4. en 5.**

*De nader aangeduide in het plangebied voorkomende detailhandelsactiviteiten dienen te worden gerespecteerd en vastgelegd. Dit gebeurt middels de aanduidingen volumineuze detailhandel (caravans en campers) of als huidige bedrijfsactiviteit.*

*Verwezen wordt naar het commentaar op de inspraakreactie van de provinciale diensten en het KAN en samenvattend geldt dat uitsluitend de bestaande detailhandel wordt vastgelegd en dat voor productiegebonden detailhandel enkel sprake zal zijn van een vrijstellingsmogelijkheid.*

***Dit deel van de overlegreactie geeft aanleiding de toelichting te actualiseren en de voorschriften te wijzigen.***

**Ad 6.**

*Bij de opzet van Zevenaar Oost is reeds rekening gehouden met de bedrijvigheid op Hengelder. In het nieuwe woningbouwgebied (bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II) worden woningen dan wel 'gevoelige' bestemmingen op een zodanige afstand worden geprojecteerd dat de toegestane bedrijfsvoering op het bedrijventerrein Hengelder niet zal worden belemmerd.*

*Lindus zal overigens bij de ontwikkeling van Zevenaar Oost betrokken worden en ook in dat kader worden geïnformeerd. Met het oog daarop is het voorontwerpbestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II ter advisering toegezonden.*

***Dit deel van de overlegreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.***

***Waterschap Rijn en IJssel, reactie d.d. 7 augustus 2006.***

Namens het Waterschap wordt meegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Geconstateerd is dat sprake is van een consoliderend plan waarbij bestaande functies en mogelijkheden gehandhaafd blijven.

*De overlegreactie laat zich als volgt becommentariëren:*

*Van de mededelingen wordt kennis genomen.*

**7.3. Ambtshalve wijzigingen**

Tijdens en na terinzagelegging van het voorontwerp voor inspraak is gebleken in dat het plan nog enige (ambtshalve) wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Het betreft:

- ♦ Artikel 3 Bedrijventerrein: de vastlegging van de kantoorfunctie voor perceel Hengelder 16 als 'huidige bedrijfsactiviteit'.
- ♦ Artikel 3 Bedrijventerrein: de vermelding detailhandel bij de huidige bedrijfsactiviteit Hengelder 24, 26a en 30.
- ♦ Artikel 6 Groenvoorzieningen. Mede gelet op de ontwikkelingen in Zevenaar Oost (met daarbij de ontwikkeling van Regiorail met een station) en de samenhang met Hengelder is er aanleiding om in de bestemmingsomschrijving Groenvoorzieningen ook gebruiksmogelijkheden voor tunnels dan wel ongelijkvloerse kruisingen op te nemen.

- 
- ♦ Artikel 3 Bedrijven, lijst van bedrijven. Deze als bijlage bij de voorschriften opgenomen Lijst van bedrijven wordt aangepast in die zin dat zelfstandige kantoren worden uitgesloten (zie ook commentaar op overlegreacties).

februari 2007.