

bestemmingsplan

# **Bedrijventerrein Beinum**

**gemeente Doesburg**

28 januari 2010

projectnummer 60868



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
<b>2</b>	<b>HET PLAN</b>	<b>3</b>
2.1	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	3
2.2	BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	4
<b>3</b>	<b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN</b>	<b>13</b>
3.1	BELEID	13
3.2	MILIEU	15
3.3	WATER	18
3.4	FLORA EN FAUNA	20
3.5	CULTUURHISTORIE – ARCHEOLOGIE	21
3.6	VERKEER EN PARKEREN	22
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
3.8	HANDHAVING	23
<b>4</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>24</b>
4.1	ALGEMEEN	24
4.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	25
<b>5</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>29</b>
5.1	INLEIDING	29
5.2	INSPRAAK	29
5.3	OVERLEG	31
5.4	ZIENSWIJZEN	33

## BIJLAGE

tabel bedrijfswoningen



# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

De gemeente Doesburg heeft besloten de bestemmingsplannen voor een groot deel van haar grondgebied te herzien. Aanleiding hiertoe is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die met ingang van 1 juli 2008 in werking is getreden en gemeenten verplicht eens in de 10 jaar hun bestemmingsplannen te actualiseren. Als sanctie voor het niet tijdig actualiseren van de bestemmingsplannen geldt het vervallen van de bevoegdheid tot het invorderen van bouwleges.

Tevens bestaat binnen de gemeente Doesburg de wens om de vele huidige geldende plannen te vervangen door enkele nieuwe plannen met één systematiek. Dit komt de rechtsgelijkheid en werkbaarheid ten goede en maakt handhaving beter mogelijk. Het streven is door middel van een integrale herziening uniformiteit in de voorschriften aan te brengen.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Beinum" is een zogenaamd beheersplan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies zijn mogelijk voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen. Het betreft hier bijvoorbeeld uitbreiding van bestaande bebouwing of het (her)inrichten van de openbare ruimte.

## 1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied Bedrijventerrein Beinum ligt ten zuiden van het historische centrum van Doesburg en wordt aan de noordzijde begrensd door het Broekhuizerwater, aan de oost- en zuidzijde door de provinciale weg N338 en aan de westzijde door de woonwijk Beinum.



afbeeldingen 1 en 2: ligging plangebied

### 1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt grotendeels deel uit van het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Beinum 1990”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Doesburg op 31 januari 1991 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 16 april 1991.

Voorliggend bestemmingsplan herzielt alle bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied, alsmede partiële herzieningen, uitwerkingen en wijzigingen op die plannen alsmede alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

### 1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” binnen het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de voorschriften. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

## 2 HET PLAN

### 2.1 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Bedrijventerrein Beinum is een lokaal bedrijventerrein met een totale bruto-oppervlakte van 15 hectare en een netto oppervlakte van 13 hectare. De grootste kavel op het bedrijventerrein is circa 0,9 hectare (9.000 m<sup>2</sup>).

Het bedrijventerrein kent door de historische groei zowel kleinschalige bedrijvigheid als middelgrote bedrijven. Voorbeelden van kleinschalige bedrijven die op het terrein aanwezig zijn, zijn bijvoorbeeld schildersbedrijven die veelal op locatie werken, en koeriersbedrijven. Als voorbeeld van een grootschaliger bedrijf kan het bedrijf Dremefa genoemd worden. In principe is het bedrijventerrein bedoeld voor middelzware bedrijvigheid (tot en met milieucategorie 3.2).

Het terrein wordt doorsneden door de Didamseweg, waardoor er ruimtelijk gezien sprake is van twee afzonderlijke gebieden. Het oostelijk gelegen deel herbergt de meest grootschalige bedrijvigheid, terwijl het westelijk gelegen gedeelte, met name daar waar het grenst aan de woonwijk Beinum, enigszins kleinschaliger vormen van bedrijfsbebouwing kent.



*afbeeldingen 3 en 4: grootschalige bedrijvigheid op het bedrijventerrein*



*afbeeldingen 5 en 6: kleinschalige bedrijvigheid op het bedrijventerrein*

Op het terrein zijn bedrijfswoningen, mede in de vorm van woonwagens, aanwezig. Burgerwoningen komen direct naast het plangebied voor. In de huidige situatie is een



aantal bedrijfswoningen, waaronder één woonwagen, in strijd met het huidige bestemmingsplan in gebruik als burgerwoning. Voor dit gebruik is in voorliggend bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen.



*afbeeldingen 7 en 8: groen op het bedrijventerrein*

In de huidige situatie biedt het plangebied op sommige plaatsen een groene aanblik.

Naast bedrijvigheid komen op het terrein ook enkele andere functies voor, zoals een sportterrein (tennis) aan de Leigraafseweg 37, alsmede een sportschool in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Leigraafseweg 33. Ook detailhandel is op meerdere plaatsen aanwezig, waaronder de HUBO aan de Leigraafseweg 27a.



*afbeeldingen 9 en 10: naast bedrijven biedt het plangebied ook ruimte voor andere functies*

## 2.2 BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Het voorliggende bestemmingsplan is beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals ze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het bestemmingsplan moet voorkomen worden. Ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

In het onderstaande wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor de functie "bedrijventerrein" en de overige



functies “bedrijventerrein – benzine-service-station”, “sport-tennis”, “wonen-woonwagenterrein”, “verkeer”, “water” en “groen”.

### ***bedrijven***

#### *algemeen*

Bedrijventerrein Beinum is hoofdzakelijk bestemd voor bedrijven met een lokaal verzorgingsgebied. Dergelijke bedrijventerreinen zijn primair bedoeld voor bedrijven van lokale herkomst met een sterke mate van lokale binding. Ze bieden ruimte voor verplaatsing en uitbreiding van in de gemeente aanwezige bedrijvigheid voor zover dit milieuhygiënisch wenselijk en verantwoord is.

#### *intensiteit*

Een bedrijventerrein moet door zijn hinderveroorzakende functie rekening houden met gevoelige objecten zoals woningen, scholen of ziekenhuizen, maar ook natuur of het buitengebied is als gevoelig te betitelen.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de bescherming van het nabijgelegen woonklimaat (Beinum) van belang. Met de bescherming van woningen is in dit plan terdege rekening gehouden. Allereerst is de maximale intensiteit van het bedrijventerrein ingeperkt door in het geheel geen zeer zware bedrijven toe te staan.

Daarnaast wordt de intensiteit van het bedrijventerrein verder begrensd door geen zeer hoge bouwwerken of hele grote bouwwerken toe te staan.

#### *zonering*

Via een zonering wordt er, in aanvulling op de algehele beperking tot lichte en middel-zware bedrijvigheid, voor gezorgd dat het gebruik van een bedrijf niet milieuhinderlijk wordt voor woningen. De zonering die is opgenomen is geënt op de uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering (2007)’ van de VNG. Aan de hand van een ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ (ook gebaseerd op de publicatie van de VNG) wordt een lijst van bedrijven gegeven die binnen het plangebied toelaatbaar zijn. In deze lijst zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Iedere milieucategorie kent een eigen minimale afstand die aangehouden moet worden tot woonbebouwing.

Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in de VNG-uitgave is zes, waarbij de categorieën 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt. Per categorie wordt een grootste indicatieve afstand aangegeven. Die grootste afstand geeft de minimaal aan te houden afstand weer:

Milieucategorie 1	Minimale afstand 0 en 10 m
Milieucategorie 2	Minimale afstand 30 m
Milieucategorie 3	Minimale afstand 50 en 100 m
Milieucategorie 4	Minimale afstand 200 en 300 m
Milieucategorie 5	Minimale afstand 500, 700 en 1.000 m
Milieucategorie 6	Minimale afstand 1.500 m

Op bedrijventerrein Beinum is zeer zware industrie niet gepast. Wel is er sprake van een reeds bestaand bedrijventerrein waar in de huidige situatie reeds meerdere bedrijven uit categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen.

In dit plan zijn de toegestane milieucategorieën beperkt tot 1 tot en met 3.2. Dit betekent dat bedrijven en instellingen in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de Staat

van Bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn toegestaan. Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie dan toegestaan, kunnen gehandhaafd blijven. Dergelijke bedrijven zijn specifiek aangeduid op de plankaart. Bij vertrek van bedrijven met een dergelijke hogere categorie kan eenzelfde bedrijf zich hier vestigen, of uitsluitend een bedrijf tot en met de categorie die volgens de plankaart bij recht is toegestaan.

Bij zoneringen wordt in principe uitgegaan van een 'rustige woonwijk'. Het bedrijventerrein is deels gelegen tegen een 'rustige woonwijk'. Daar waar de woonfunctie direct de bedrijfsfunctie raakt (of gescheiden wordt door een straat) is evenwel geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een gemengd gebied. Conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan in deze situatie een afstandstap lager worden gehanteerd. Dit is de reden dat overal in het plangebied in ieder geval bedrijvigheid in de eerste twee milieucategorieën is toegestaan. Beide categorieën zijn samengevoegd omdat er sprake is van een gemengd gebied.

Op het bedrijventerrein is een interne zonering toegepast in die zin dat ter plaatse van de bouwvlakken die grenzen aan de woonwijk Beinum uitsluitend bedrijvigheid in milieucategorieën 1 en 2 is toegestaan (rood aangegeven op onderstaande afbeelding). Aansluitend daarop is in het resterende gebied ten westen van de Didamseweg bedrijvigheid tot maximaal categorie 3.2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (blauw aangegeven op onderstaande afbeelding).



afbeelding 11: zonering milieucategorieën plangebied

Binnen het plangebied komen binnen de bestemming "Bedrijventerrein" enkele bedrijven voor die niet passen binnen de opgenomen zonering en als gevolg daarvan een specifieke aanduiding hebben gekregen. Het betreft de volgende bedrijven:

- Leigraafseweg 1: transportbedrijf (SBI-code 6024);
- Leigraafseweg 7: transformatorenfabriek (SBI-code 31);
- Broekhuizerweg 4-6: machinefabriek (SBI-code 29);
- Broekhuizerweg 3-11-13: kunststofverwerkend bedrijf (SBI-code 252).

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat deze bedrijven, hoewel zij niet in de voorgestane zonering passen, kunnen blijven bestaan. Wanneer het betreffende bedrijf stopt, mag eenzelfde bedrijf terugkeren of een bedrijf dat past in de onderliggende milieucategorie.

#### *flexibiliteit*

In het voorgaande is ingegaan op de beperkingen die gesteld worden aan de bedrijven. Hierdoor ontstaat wellicht de indruk dat er vooral beperkingen aan de bedrijven worden opgelegd; dit is geenszins het geval. Het is belangrijk te beseffen dat het plangebied een bedrijventerrein is waar de bedrijfsfunctie met nadruk voorop staat. Bedrijventerreinen zijn vanuit economisch oogpunt van groot belang. Om die reden is ervoor gekozen om de bedrijven veel mogelijkheden te geven.

Binnen de kaders van de beschreven zonering zijn, qua gebruik, alle soorten bedrijven toegestaan zonder dat daar extra planologische procedures aan vast zitten. Als er bijvoorbeeld een drukkerij vertrekt, dan kan bijvoorbeeld een textielveredelingsbedrijf direct het pand betrekken.

De zoneringsmethode en de gebruikte Staat van bedrijfsactiviteiten is indicatief. Voor de benodigde flexibiliteit is het daarom toegestaan om bedrijvigheid op te richten en in werking te hebben zoals de VNG-lijst deze kent, met een hogere categorie dan dat bestemd is. Dit mag echter pas nadat hiervoor een vrijstelling is afgegeven.

Daarnaast mogen er bedrijven komen en in werking zijn die niet genoemd worden in de Staat van bedrijfsactiviteiten als zij naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven.

Naast bovengenoemde flexibiliteit ten aanzien van het gebruik wordt er veel bebouwing toegestaan en gelden er weinig regels aan de bebouwing. Hiermee wordt een intensief ruimtegebruik voorgestaan. Op de bouwmogelijkheden wordt hierna verder ingegaan.

#### *bebouwing*

Om de bedrijven tegemoet te komen en het bedrijventerrein te bestemmen waarvoor het is bedoeld, zijn ruime bouwregels opgenomen. De bebouwing mag bijna overal op het bedrijventerrein 12 m hoog zijn. Dit is voldoende hoog voor goede werkruimte, maar past ook nog bij de schaal van de omgeving. Daar waar het bedrijventerrein direct grenst aan de woonwijk Beinum (en waar geen weg tussen is gelegen) is de maximum bouwhoogte enigszins ingeperkt tot 7 m. Voor het gedeelte ten oosten van de Didamseweg is een binnenplanse vrijstelling opgenomen ten behoeve van een maximum bouwhoogte tot 16 m.

*(bedrijfs)woningen*

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfs-woningen toe te staan. Hiervoor is een aantal redenen aan te wijzen:

- bedrijfswoningen zijn tegenwoordig in veel gevallen niet meer noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
- het wonen in een bedrijfswoning brengt naar de huidige maatstaven een minder goed leefmilieu met zich mee dan het wonen in een 'normale' woning;
- bedrijfswoningen op een bedrijventerrein veroorzaken problemen op milieu-technisch gebied, gezien de hindergevoeligheid van de woonfunctie. Hierdoor kunnen de woningen op een bedrijventerrein beperkingen opleveren voor de bedrijven, waarvoor het bedrijventerrein in eerste instantie bedoeld is;
- de aanwezigheid van (nieuwe) bedrijfswoningen gaat ten kosten van bedrijfsruimte.

In dit bestemmingsplan zijn daarom uitsluitend bestaande bedrijfswoningen, waaronder drie woonwagens, positief bestemd. De bestaande bedrijfswoningen mogen alleen aanwezig zijn op de precieze locatie waar ze nu staan. Dit is gedaan om te voorkomen dat een bedrijfswoning verplaatst wordt naar een ander deel van het eigen terrein en op die manier dicht bij een ander bedrijf komt te staan. Aan dat andere bedrijf zouden dan namelijk extra eisen kunnen worden opgelegd via de Wet milieubeheer omdat een bedrijfswoning als hindergevoelige functie dichterbij is komen te liggen.

*(bedrijfs)woningen in gebruik als burgerwoning*

In de huidige situatie is een aantal bedrijfswoningen, waaronder één woonwagen, in strijd met het vigerende bestemmingsplan in gebruik als burgerwoning. De situatie is hiermee illegaal en vraagt om een passende regeling in onderhavig bestemmingsplan.

Het positief bestemmen van burgerwoningen acht de gemeente Doesburg niet gewenst. Deze ongewenstheid vloeit enerzijds voort uit de wettelijke eis van een 'goede ruimtelijke ordening' uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een vermenging van de werkfunctie van bedrijventerrein Beinum met de hindergevoelige woonfunctie is in deze situatie geen goede ruimtelijke ordening en beperkt de mogelijkheden voor het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse. Daarnaast wordt de ongewenstheid ingegeven door beleidsuitgangspunten van de gemeente Doesburg. Bovendien is er in de gemeente Doesburg momenteel sprake van een krap aanbod aan bedrijventerreinen. Uit de cijfers van de provincie Gelderland<sup>1</sup> blijkt dat er tussen 2009 en 2020 behoefte bestaat aan 2 hectare aan bedrijventerrein in de gemeente Doesburg. Het aanbod bestaat slechts uit 0,2 hectare<sup>2</sup>. Omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen betekent onttrekking van ruimte aan de reeds krappe voorraad bedrijventerrein van de gemeente. Bovendien blijkt uit de praktijk dat bewoners op bedrijventerreinen op termijn eisen gaan stellen aan hun woonomgeving, die vergelijkbaar zijn met een normale woonomgeving. Het is moeilijk om hieraan te voldoen en een acceptabel woonklimaat ter plaatse te creëren. Tot slot wil de gemeente voorkomen dat met een positieve bestemming precedenten worden geschapen voor andere locaties en wil zij rechtongelijkheid voorkomen.

<sup>1</sup> Provincie Gelderland (2006) Databestanden 'Gelderland in vier bedrijven'

<sup>2</sup> Provincie Gelderland (oktober 2009) Overzicht bedrijventerreinen

Het wegbestemmen en uitzonderen van overgangsrecht is bovendien niet aan de orde. De gemeente erkent dat zij tot op heden niet handhavend heeft opgetreden tegen de bedrijfswoningen die reeds enige tijd in gebruik zijn als burgerwoning. Het wegbestemmen vraagt om een handhavingsactie, die de gemeente niet opportuun acht. Een gebruiker mag er overigens niet vanuit gaan dat niet handhaven wil zeggen dat een strijdige situatie wordt toegestaan of gewenst is.

Het is op grond van artikel 3.2.2 lid 4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet toegestaan illegale situaties onder het algemene overgangsrecht te plaatsen. Bovendien is het niet waarschijnlijk dat het bestaande gebruik binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan (de aankomende 10 jaar) wordt geëindigd.

Regelingen die resulteren om om te gaan met de illegale bewoning van bedrijfswoningen betreffen het opnemen van een zaakgebonden overgangsrecht of een persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan.

Zaaksgebonden overgangsrecht houdt in een overgangsrecht dat verbonden is aan de onroerende zaak. De rechten vervallen indien de betreffende bebouwing wordt gesloopt of wanneer de betreffende bebouwing een andere functie krijgt, niet bij verandering van eigenaar. Bij verandering van eigenaar is het zaaksgebonden overgangsrecht overdraagbaar. In de situatie van bedrijventerrein Beinum betekent dit dat het in gebruik zijn als burgerwoning lang in stand kan blijven. Het zaaksgebonden overgangsrecht leent zich dan ook beter voor toepassing in legale situaties, terwijl in de situatie van het gebruik van bedrijfswoning als burgerwoning sprake is van een illegale situatie.

Persoonsgebonden overgangsrecht (vastgelegd in artikel 3.2.3 Bro) houdt in een overgangsrecht geldend voor met name genoemde personen, dat niet overdraagbaar is. De rechten vervallen indien de persoon de bedrijfswoning verkoopt of komt te overlijden. In de situatie van bedrijventerrein Beinum betekent dit dat het in gebruik zijn als burgerwoning korter in stand zal blijven, dan met het toepassen van zaakgebonden overgangsrecht.

Het aanbieden van het persoonsgebonden overgangsrecht is in de situatie van illegaal gebruik een juiste keuze. Met het persoonsgebonden overgangsrecht wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijventerreinen. Ook vanuit een goede ruimtelijke ordening is het gewenst dat de bedrijfsmatige functie van de gronden (al dan niet ten behoeve van een bedrijfswoning) blijft. Bovendien doet het persoonsgebonden overgangsrecht recht aan de situatie die is ontstaan door het niet-handhaven van de gemeente en houdt het rekening met het feit dat er geen zicht is op beëindiging van het gebruik gedurende de planperiode. De belangen van de bewoners van de woningen wordt niet aangetast, in die zin dat het gebruik van de bedrijfswoningen als burgerwoningen onder het voorheen geldende plan niet was toegestaan en dit gebruik evenmin onder het overgangsrecht viel. Met het opnemen van deze juridische regeling wordt aangesloten bij de feitelijke situatie in het plangebied.

Op basis van voornoemde argumentatie heeft de gemeente Doesburg besloten voor bedrijfswoningen in het plangebied, die in de huidige situatie als burgerwoning worden gebruikt, een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Deze woningen zijn op de plankkaart en in de voorschriften aangeduid met 'overgangsrecht burgerbewoning'. Voor deze woningen is in de overgangsbepalingen van dit bestemmingsplan geregeld dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van burgerbewoning slechts mag worden voortgezet door de personen of eigenaren die dat gebruik reeds uitoefenen op het moment waarop het plan van kracht wordt. Hierbij is onderscheid gemaakt in twee typen overgangsrecht, namelijk primair persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker van de woning (type 1) en bij uitzondering, indien in de huidige situatie sprake is van verhuur van de woning, persoonsgebonden overgangsrecht voor de eigenaar van de woning (type 2). Overgangsrecht type 2 heeft tot gevolg dat de woning, na het beëindigen van het huurcontract met de huidige gebruiker, door de huidige eigenaar eveneens aan een andere gebruiker kan worden verhuurd.

#### *detailhandel*

Voor het plangebied geldt dat bij alle bedrijven detailhandel is toegestaan. Dit wordt gedaan omdat detailhandel goed past bij een bedrijfsfunctie. De detailhandel moet wel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het bedrijf. Ondergeschikt wil zeggen dat de detailhandel qua uiterlijke verschijning ondergeschikt is aan de hoofdfunctie; het mag dus niet erg in het oog springen. Voorts moet de oppervlakte van het bedrijf dat ten dienste staat van de detailhandel veel kleiner zijn dan het oppervlak van de hoofdfunctie. Tot slot moet de intensiteit van de detailhandel duidelijk ondergeschikt zijn aan de intensiteit van de eigenlijke bedrijfsfunctie.

Een uitzondering wordt gemaakt voor detailhandel in voedings- en genotmiddelen, textiel, schoeisel en lederwaren, welke sowieso niet is toegestaan.

Een hoofdfunctie mag de detailhandel dus niet krijgen op het bedrijventerrein. Een voorbehoud wordt echter gemaakt voor detailhandel in zogenaamde volumineuze goederen. Voorbeelden van volumineuze detailhandel zijn bijvoorbeeld een tapijtcentrum of een winkel in caravans of keukens. Dergelijke winkels passen niet goed op een centrumlocatie vanwege de laad- en losactiviteiten, het aan- en afrijden van vrachtwagens en de benodigde parkeervoorzieningen voor bezoekers. Detailhandel in volumineuze goederen heeft een té groot ruimtebeslag om in het centrum gesitueerd te worden.

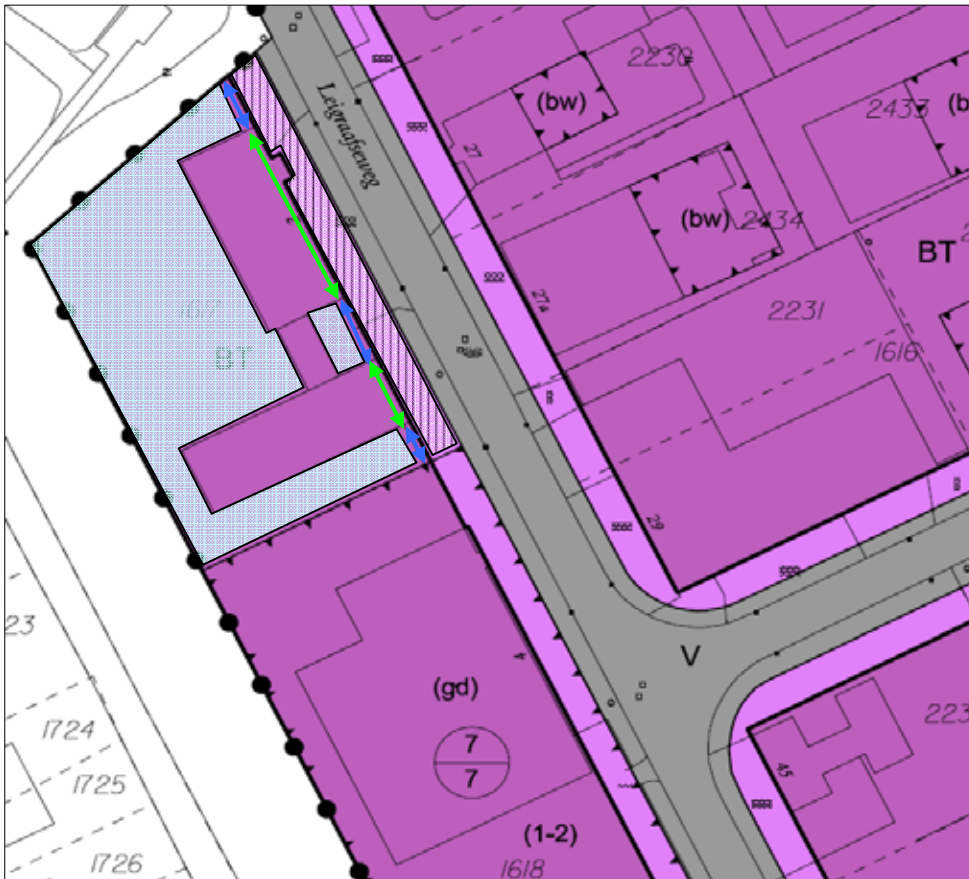
Detailhandel in volumineuze goederen is in dit bestemmingsplan uitsluitend na vrijstelling toegestaan. Daarbij moet wel worden aangetoond dat er geen duurzame ontwrichting plaatsvindt van de distributieplanologische situatie in de binnenstad. Bovendien moet er sprake zijn van lokaal georiënteerde bedrijven.





Een bijzondere vorm van detailhandel is de verkoop van benzine (en aanverwante producten). De verkoop van benzine is nooit ondergeschikt maar minstens nevensgeschikt. Daar waar een tankstation aanwezig is, kan deze worden gehandhaafd. Dit komt in het plangebied éénmaal voor. Dit tankstation is voorzien van een specifieke bestemming, namelijk "Bedrijventerrein – Benzine-service-station". De verkoop van LPG is uitgesloten.

*opslag*

Op een bedrijventerrein speelt de opslag van grondstoffen, half- en eindfabricaten een belangrijke rol. Al deze goederen verkeren tijdelijk op het terrein en gaan dan weer naar elders. De betrokken gronden en gebouwen waar de opslag op en in plaatsvindt kunnen permanent gebruikt worden voor opslag. Door opslag in de open lucht kan het uiterlijk van een bedrijventerrein een rommelig karakter krijgen. Dit is onwenselijk, het werkt verloedering en een gevoel van onveiligheid in de hand.

Daarom wordt deze vorm van opslag in dit bestemmingsplan gereguleerd. Opslag van goederen is niet toegestaan op gronden gelegen vóór de naar de gronden met de bestemming Verkeer gekeerde zijde van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Dit houdt in dat voor de gronden met de bestemming Bedrijventerrein geldt dat moet worden uitgegaan van het hoofdgebouw. Wanneer er vóór het hoofdgebouw gronden liggen die gericht zijn op de bestemming Verkeer dan is daar geen buitenopslag toegestaan. Een en ander wordt verduidelijkt in bijgaande afbeelding.



	geen buitenopslag toegestaan
	wel buitenopslag toegestaan
	de naar de bestemming Verkeer gekeerde zijde van het hoofdgebouw
	het verlengde van de naar de bestemming Verkeer gekeerde zijde van het hoofdgebouw



***sport (tennis)***

Op het bedrijventerrein zijn in de huidige situatie tennisvelden, alsmede een kantine/verenigingsgebouw aanwezig. Overeenkomstig het bestaande gebruik is hieraan de bestemming "sport – tennis" toegekend.

***groen en verkeer***

De bestaande wegenstructuur en groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor wat betreft groen wordt onderscheid gemaakt in zogenaamd structureel groen en snippergroen. Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel. Het betreft in onderhavig geval bijvoorbeeld het groen dat als afscherming dient tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Beinum.

## 3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

### 3.1 BELEID

#### 3.1.1 *provinciaal beleid*

##### *Streekplan Gelderland 2005*

Het beleid voor bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde, bedrijventerreinen. In verband met zorgvuldig ruimtegebruik is het hanteren van minimale maten onder andere bouwhoogte en bebouwingspercentage) een instrument om met een beperkt ruimtebeslag veel functies te combineren (in pandig of gezamenlijk parkeren, in pandige opslag, ondergronds bouwen).

Gemeenten buiten het rode raamwerk worden aangespoord voor het accommoderen van lokale bedrijvigheid, samen intergemeentelijke bedrijventerreinen te ontwikkelen en hiervoor in regionaal verband zoekzones aan te geven. Op terreinen voor lokale bedrijvigheid dienen bedrijven zich te kunnen vestigen, welke qua aard, schaal en functie daarbij passend zijn.

##### *Van Trekkkracht naar Slagkracht, nota bedrijventerreinen 2002-2006*

In deze nota is het beleid geformuleerd voor bedrijventerreinen om de gewenste economische groei in goede banen te leiden opdat dit niet ten koste gaat van ecologie en leefomgeving, maar daaraan juist bijdraagt.

De provincie richt het beleid voor bedrijventerreinen op:

- voldoende aanbod;
- ruimtelijke concentratie;
- efficiëntie en duurzame kwaliteit;
- goede fysieke en elektronische bereikbaarheid.

Nieuwe locaties voor bedrijventerreinen zijn alleen aan de orde nadat de mogelijkheden voor inbreiding en de mogelijkheden voor ruimtewinst door revitalisering en herstructurering optimaal zijn benut.

Omdat in Gelderland de ruimte voor bedrijfsvestiging schaars is, moet zorgvuldig met de beschikbare ruimte worden omgegaan. Op bestaande terreinen zijn veel bedrijven gevestigd die een belangrijk aandeel in de Gelderse werkgelegenheid hebben. Behoud van deze terreinen is dan ook belangrijk voor de regionale (en nationale) economie, zeker als ze substantieel van omvang zijn, potentie hebben en planologisch goed gesitueerd zijn. Op de bestaande terreinen kan het vestigingsklimaat verbeterd worden, opdat de continuïteit en uitbreiding van de werkgelegenheid wordt gewaarborgd en bedrijven niet of minder snel de behoefte hebben op zoek te gaan naar een nieuwe locatie. Revitalisering of herstructurering kan bijdragen aan een intensiever gebruik van de ruimte en vermindert de omvang van nieuwe ruimteclaims. De levensduur van een bedrijventerrein wordt verlengd, hetgeen past in het streven naar een duurzame economische ontwikkeling. Bovendien heeft dit een positief effect op de waarde van het vastgoed, de grond en de bedrijfspanden.

### 3.1.2 regionaal beleid

#### *Regionaal Plan 2005-2020 (Stadsregio Arnhem Nijmegen)*

Met dit Regionaal Plan spreekt de regio Arnhem Nijmegen zich breed uit over allerlei thema's van regionale ontwikkeling: ruimte, economie, cultuur, natuur, mobiliteit. De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in het Regionaal Plan de beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen.

De regio ziet, naast het ontwikkelen van 'etalage'-locaties in de A12-zone, de herstructurering van vele lokale bedrijventerreinen in en aan bestaande dorpen en kernen, als een belangrijke opgave. Lokale bedrijven leveren een grote bijdrage aan de werkgelegenheid en de leefbaarheid in de dorpen. Die bedrijven, veelal MKB, zakelijke diensten, kleinschalige distributie, dragen hier bijvoorbeeld als sponsors bij aan het lokale verenigingsleven. Behoud en versterking van lokale bedrijvigheid is derhalve cruciaal voor een vitale economie van dorpen en kernen. Herstructurering van de bedrijventerreinen is vaak hard nodig om die lokaal gebonden bedrijven uitbreidingsruimte en nieuw perspectief te bieden.

Doelstelling van de regio ten aanzien van de werkfunctie is om op een zorgvuldige wijze voldoende ruimte te bieden en in te passen 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. Als beleidsregel voor de bestaande bedrijventerreinen geldt dat de instrumenten uit de Nota bedrijventerreinen KAN, d.d. oktober 2003 voor zorgvuldig ruimtegebruik op terreinniveau en kavelniveau moeten worden toegepast.

#### *Nota bedrijventerreinen KAN, 2002 – 2005*

In de Nota bedrijventerreinen van het KAN wordt een vijftal beleidskernpunten genoemd:

- 1 benut de ruimte en intensiveer het ruimtegebruik;
- 2 profileer bedrijventerreinen naar vestigingsmilieus;
- 3 stel kwalitatief vestigingsbeleid vast;
- 4 versterk de samenwerking tussen overheden en het bedrijfsleven;
- 5 verhoog het ambitieniveau van gemeenten en het bedrijfsleven.

Ten aanzien van het operationaliseren van het zorgvuldig ruimtegebruik worden op hoofdlijnen vier vormen van zorgvuldig ruimtegebruik onderscheiden:

- 6 accommoderen van de vraag naar bedrijventerreinen, in relatie tot andere ruimteclaims;
- 7 voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik: bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven (met een laag aandeel kantoorvloer) en moeten in beginsel niet 'vervuld' worden door andere functies, zoals kantoren, horeca of detailhandel;
- 8 intensief een meervoudig ruimtegebruik: een intensievere benutting van de ruimte vanuit bedrijventerreinen door de hoogte of de diepte in te gaan dan wel meervoudig ruimtegebruik toe te passen;
- 9 milieubewust ruimtegebruik: aandacht voor vermindering van de milieubelasting van bedrijvigheid en het efficiënt gebruik van energiestromen en grondstoffenstromen op terreinniveau en kavelniveau.

## 3.2 MILIEU

### 3.2.1 *bedrijvigheid/zonering*

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor slechts de bestaande situatie van belang is. De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven, die gezien hun categorie te dicht bij woningen zijn gelegen, overeenkomstig het huidige gebruik zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke regelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Met andere woorden, de bestaande situatie kan voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden.

In onderhavig plangebied is overal bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, aangezien de woningen die direct grenzen aan het bedrijventerrein in een gemengd gebied zijn gelegen. Daar waar het plangebied niet grenst aan hindergevoelige functies, is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan (met bijbehorende afstand van 50 of 100 m).

Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. In paragraaf 2.2 is uitgebreid beschreven wat de achtergrond is van de opgenomen zonering in dit plan.

### 3.2.2 *geluid*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Wanneer een bestaande woning of een ander geluidgevoelig object wordt uitgebreid, wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien. Geluidgevoelige objecten in het plangebied zijn de bestaande bedrijfswoningen, alsmede de woonwagens.

Een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (dit zijn de voormalige A-inrichtingen, ook wel 'de grote lawaaimakers') is uitgesloten. Het bedrijventerrein hoeft daarom niet gezoneerd te worden volgens artikel 53 van de Wet geluidhinder.

#### *gemeentelijk geluidsbeleid*

De gemeente Doesburg heeft op 25 oktober 2007 haar geluidbeleid vastgesteld.

De doelstelling van het beleid is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het mogelijk en noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren

van een passende geluidskwaliteit in elk gebied. Daartoe is de gemeente ingedeeld in zeven verschillende gebieden (centrum, woongebied, buitengebied et cetera). Voor elk gebied zijn ambities ten aanzien van de geluidskwaliteit vastgesteld en is aangegeven tot welke bovengrens daarvan mag worden afgeweken.

Het geluidsbeleid heeft vooral betrekking op nieuwe situaties, zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken, maar ook op de vestiging van nieuwe bedrijven.

Bedrijventerrein Beinum valt binnen het gebiedstype "Bedrijventerreinen". De algemene kwalificatie voor de geluidsambities voor deze terreinen is 'onrustig' (55 dB(A)). Als bovengrens wordt de geluidsklasse "lawaaig" gehanteerd (65 dB(A)). Bij vestiging van nieuwe bedrijven wordt getoetst aan het ambitieniveau.

### 3.2.3 bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De in het plangebied voorkomende functies zijn reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn wordt bij de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend.

Gesteld kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

### 3.2.4 luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden

te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij onder andere de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen.

In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege gelaten.

### 3.2.5 *externe veiligheid*

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan.

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

In het plangebied bevindt zich geen tankstation waar de verkoop van lpg is toegestaan. Bovendien worden in het plangebied door middel van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan waardoor de eventuele aanwezigheid van een route gevaarlijke stoffen van belang is. Ten slotte wordt risicovolle bedrijvigheid binnen de bestemming 'bedrijvigheid' bij recht uitgesloten en is alleen na een wijzigingsbevoegdheid toegestaan.

In het plangebied bevindt zich een ondergrondse hoogspanningsleiding. Deze leiding heeft een spanning van 50 kV, waardoor sprake is van een zakelijk rechtstrook van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze zakelijk rechtstrook dient ter bescherming van de leiding en moet in principe onbebouwd blijven. De leiding, met bijbehorende zakelijk rechtstrook, is als zodanig op de plankaart van onderhavig bestemmingsplan aangeduid.

Gesteld kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 3.3 WATER

#### *beleid*

##### *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden – bergen – afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de ‘haarvaten’ van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

##### *Provinciaal beleid*

Het nieuwe Waterhuishoudingsplan “Water leeft in Gelderland” (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor ‘stedelijk’ gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

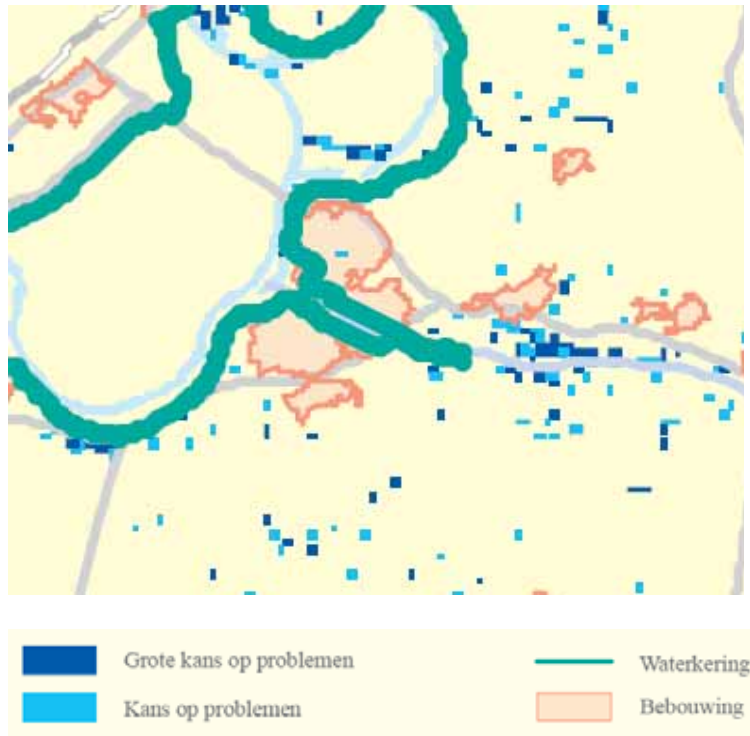
- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage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

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts: 1) vasthouden, bergen en afvoeren van water, 2) niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

In het Streekplan Gelderland 2005 is het plangebied niet aangeduid als waterwingebied en evenmin als grondwaterbeschermingsgebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een gebied dat is aangewezen voor regionale waterberging of als zoekgebied voor regionale waterberging.

Ten slotte is het plangebied op de betreffende streekplankaart niet aangegeven als een gebied met kans op waterhuishoudingsproblemen.





afbeelding 13: fragment themakaart Waterhuishouding en verstedelijking Streekplan Gelderland 2005

#### *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

In de Watervisie geeft het Waterschap Rijn en IJssel de waterdoelen aan voor de periode tot 2050. Speerpunt van beleid is om het watersysteem van nu, dat gestoeld is op techniek, in de toekomst meer gebruik te laten maken van de natuurlijke dynamiek.

Ten aanzien van toekomstige stedelijke uitbreiding wordt gesteld dat water hier richtinggevend voor is. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfilteerd, of naar het oppervlaktewater geleid. Door regenwater niet meer af te voeren naar de riolering wordt het rioleringsstelsel minder zwaar belast en komen overstortingen van rioolwater en het oppervlaktewater niet meer voor.

#### *situatie plangebied*

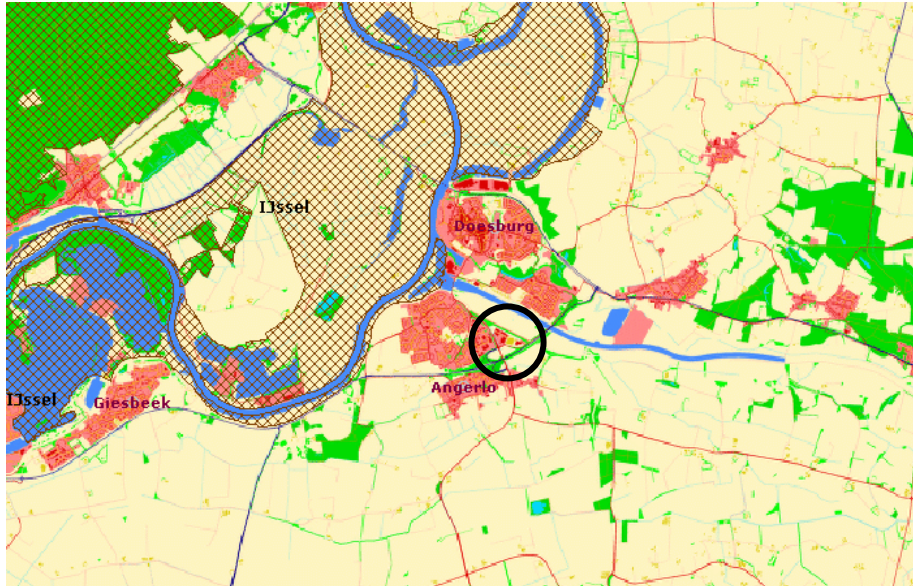
In het plangebied komt open water voor in de vorm van retentievijvers/sloten. Deze blijven gehandhaafd. De mogelijkheden voor water zijn ruim in dit plan; de functie 'water' is in meerdere bestemmingen toegestaan, zoals in 'groen' en 'verkeer'.

Binnen het plangebied bevinden zich enkele watergangen die zijn voorzien van een beschermingszone.

Op het bedrijventerrein zijn geen gevallen van wateroverlast bekend. Op dit moment is er dan ook geen aanleiding om maatregelen te nemen en er wordt dan ook niet gezocht naar oplossingen in de vorm van bijvoorbeeld het creëren van extra oppervlaktewater. Wanneer zich mogelijkheden voordoen, wordt aandacht gevraagd voor het afkoppelen van hemelwater en infiltratie. Bij het afgeven van bouwvergunningen wordt aandacht gevraagd voor het vermijden van uitlogende materialen.

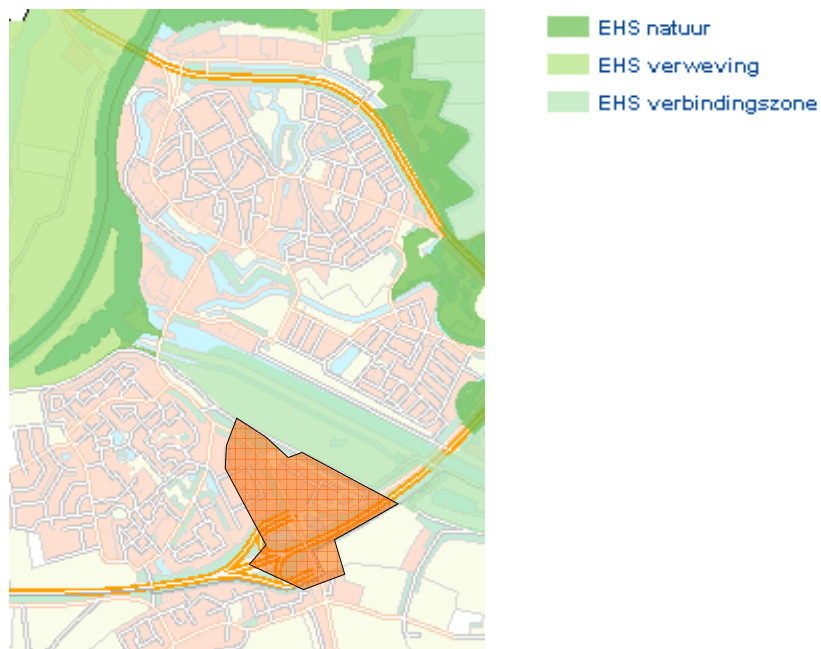
### 3.4 FLORA EN FAUNA

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Wel grenst het plangebied aan de noordzijde aan de ecologische hoofdstructuur (ecologische verbindingzone). Aangezien er in onderhavig geval sprake is van een consoliderend bestemmingsplan is gebiedsbescherming echter niet aan de orde.



afbeelding 14: ligging plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

bron: LNV/Alterra



afbeelding 15: ligging plangebied ten opzichte van EHS

bron: provincie Gelderland

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Omdat de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouw- en gebruiksregels plaatsvinden binnen een terrein dat grotendeels reeds in gebruik is als bedrijventerrein en er sprake is van een intensief gebruik, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde.

### 3.5 CULTUURHISTORIE – ARCHEOLOGIE

#### 3.5.1 *cultuurhistorie*

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

#### 3.5.2 *archeologie*

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2009 het bestemmingsplan Archeologie (gewijzigd) vastgesteld. Op de navolgende afbeelding is een fragment van het bestemmingsplan Archeologie opgenomen.



afbeelding 16: uitsnede plankaart bestemmingsplan Archeologie

Op grond van dit bestemmingsplan Archeologie is op het westelijk deel van onderhavig plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde van toepassing (aanduiding “specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde middelhoog”). Het overige deel van het plangebied heeft overwegend een lage archeologische verwachtingswaarde.

Aangezien met onderhavig bestemmingsplan “Bedrijventerrein Beinum” echter de bestaande situatie wordt vastgelegd en er niet direct nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wel is in de voorschriften van onderhavig bestemmingsplan een verwijzing opgenomen naar het vastgestelde bestemmingsplan Archeologie, waarmee het bepaalde inzake archeologie mede van toepassing wordt verklaard.

## **3.6 VERKEER EN PARKEREN**

### **3.6.1 *ontsluiting en bereikbaarheid***

Het bedrijventerrein ligt aan een afslag van de provinciale weg N338. Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein is bereikbaar via de Didamseweg – Angerloseweg, terwijl het noordelijk deel een rechtstreekse aansluiting heeft op de Didamseweg. Met het openbaar vervoer is het bedrijventerrein bereikbaar via lijn 27 (Syntus).

### **3.6.2 *parkeren***

Het parkeren bij de bedrijven dient te geschieden op eigen terrein. De feitelijke parkeerbehoefte is sterk afhankelijk van de precieze bedrijfsvoering. Dit kan derhalve past beoordeeld worden bij de bouwvergunningafgifte en de vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer. Daarom wordt er ook met nadruk voor gekozen om in dit bestemmingsplan geen normen te noemen en zo vanuit juridische optiek de bouwverordening geldingskracht te geven bij de bouwvergunningverlening. Op deze manier kan het beste vormgegeven worden aan het parkeren op eigen terrein.

## **3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

### 3.8 HANDHAVING

Het opstellen van een eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving gemakkelijker; de rechtsgelijkheid is op deze manier gewaarborgd.

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is ook een motivering opgenomen die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

## 4 WIJZE VAN BESTEMMEN

### 4.1 ALGEMEEN

#### 4.1.1 *wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de wetgeving inzake ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
  3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

#### 4.1.2 *over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende voorschrift worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de voorschriften 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijk-

heden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsvoorschriften en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

#### 4.1.3 hoofdstukopbouw van de voorschriften

De voorschriften zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de voorschriften worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de voorschriften te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeenten moet worden bij het toepassen van de voorschriften (artikel 2).
2. Bestemmingsbepalingen. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwvoorschriften en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwvoorschriften opgenomen. Aansluitend volgen vrijstellingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksvoorschriften. Ten slotte is een algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene bepalingen. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een bepaling met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksbepalingen, algemene vrijstellings- en wijzigingsbepalingen en algemene procedurebepalingen (deze laatste bepaling hangt samen met de vrijstellings- en wijzigingsbepalingen in het bestemmingsplan).
4. Overgangs- en slotbepalingen. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een strafbepaling, overgangsbepalingen en een slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwvoorschriften en voorschriften betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de be-



weegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De voorschriften in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Voorliggend bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan. De huidige functies blijven op grond van dit bestemmingsplan mogelijk.

#### 4.2.1 *de (dubbel)bestemmingen*

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen "Bedrijventerrein", "Bedrijventerrein – Benzine-service-station", "Groen", "Sport – Tennis", "Verkeer", "Water" en de dubbelbestemmingen "Leiding - Hoogspanning", "Leiding – Riool", "Watergang" en "Waterkering".

##### *bestemming Bedrijventerrein*

De bestemming "bedrijventerrein" is er enerzijds op gericht om het bedrijventerrein Beinum de mogelijkheden te bieden waar het voor is bedoeld en anderzijds op het feit dat er voor nabijgelegen functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst, de zogenaamde "staat van bedrijfsactiviteiten" (als bijlage bij de voorschriften opgenomen).

Voor de achtergrond van de zonering wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Conform de voorschriften kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van andere bedrijven, die niet in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" zijn genoemd, maar daar naar aard, omvang en/of intensiteit wel mee te vergelijken zijn. Ook zijn via vrijstelling bedrijven mogelijk uit een hogere milieucategorie dan op basis van de plankaart en voorschriften is toegestaan.

Uitsluitend bestaande detailhandelsbedrijven, alsmede ondergeschikte detailhandel is bij direct recht toegestaan binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming "bedrijventerrein". Na vrijstelling zijn nader bepaalde detailhandelsactiviteiten toegestaan. Dit betreft met name detailhandel in volumineuze goederen. Hiermee wordt voorkomen dat op het bedrijventerrein detailhandel kan ontstaan die plaats dient te vinden binnen de bestaande winkelgebieden in Doesburg.

Behalve bedrijfsbebouwing zijn ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen toegestaan. Het betreft hier uitsluitend bestaande bedrijfswoningen, waarvan enkele in de vorm van een woonwagen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 650 m<sup>3</sup> bedragen. Voor bedrijfswoningen, die in de huidige situatie als burgerwoningen worden gebruikt, is in het laatste hoofdstuk van de voorschriften 'Overgangs- en slotbepalingen' een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

*bestemming Bedrijventerrein – Benzine-service-station*

Deze bestemming is toegekend aan het bestaande tankstation aan de Didamseweg. De verkoop van lpg is uitgesloten. Verder is ondergeschikte detailhandel en een wasstraat toegestaan conform de gebruiksbepalingen van het plan. In de begripsbepalingen is een omschrijving van het begrip 'benzine-service-station' opgenomen.

*bestemming Groen*

Structureel groen op het bedrijventerrein heeft de bestemming "Groen" gekregen. Binnen deze bestemming zijn tevens paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan.

*bestemming Sport – Tennis*

De bestemming Sport – Tennis is toegekend aan de tennisaccommodatie op het bedrijventerrein. Hier zijn tennisactiviteiten toegestaan, alsmede de bijbehorende horeca (kantine) en sanitaire voorzieningen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein'.

*bestemming Verkeer*

Aan de wegen in het plangebied is de bestemming "verkeer" toegekend. De toegestane bebouwing is beperkt tot bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de verkeersfunctie.

Kleine, niet structurele grasveldjes en beplantingsstroken zijn ook in deze bestemming opgenomen. Dit is gedaan om een flexibele inrichting van de openbare gebieden mogelijk te maken.

*bestemming Water*

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande watergangen in het plangebied. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn mogelijk, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

*dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning*

De dubbelbestemmingen Leiding - Hoogspanning 'valt' over de 'onderliggende' (primaire) bestemming en regelt een heel specifiek ruimtelijk belang, in dit geval het belang van het obstakelvrij houden van een ondergrondse hoogspanningsleiding.

*dubbelbestemming Leiding - Riool*

De dubbelbestemmingen Leiding - Riool 'valt' over de 'onderliggende' (primaire) bestemming en regelt een heel specifiek ruimtelijk belang, in dit geval het belang van het obstakelvrij houden van een ondergrondse rioolpersleiding.

*dubbelbestemming Watergang*

De dubbelbestemming Watergang is opgenomen ter bescherming en het beheer van de in het plangebied aanwezige A-watergangen. Binnen deze zone mogen zonder vrijstelling geen gebouwen worden gebouwd. Ook is hier een aanlegvergunningstelsel van toepassing.

*dubbelbestemming Waterkering*

De dubbelbestemming Waterkering is opgenomen ter bescherming van de noordelijk van het plangebied gelegen waterkering. Ook hier geldt dat pas na vrijstelling gebouwen overeenkomstig de overige bestemming mag worden gebouwd, mits advies is gekregen van de beheerder van de waterkering. Tevens geldt een aanlegvergunningstelsel.

## 5 PROCEDURE

### 5.1 INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Beinum” heeft met ingang van 28 juni 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Gedurende deze periode is één inspraakreactie binnengekomen.

Gelijktijdig is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro verzonden naar diverse overleginstanties, zoals de provincie Gelderland en de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Als gevolg van inspraak en overleg is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd; bij recht worden bijvoorbeeld in het ontwerpbestemmingsplan alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3b toegestaan, in plaats van 1 tot en met 4a. Bedrijven met een hogere categorie die reeds aanwezig zijn, kunnen wel gehandhaafd blijven.

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Beinum” heeft van 15 mei tot en met 25 juni 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn tien zienswijzen binnengekomen. Daarnaast is één zienswijze buiten de termijn binnengekomen en hierdoor niet ontvankelijk.

Als gevolg van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft allereerst het opheffen van een in het plangebied aanwezige ondergrondse hoogspanningsleiding. Bovendien zijn wijzigingen ten aanzien van de zijdelings perceelsgrens en procedurebepalingen verwerkt. Tot slot volgt een ambtshalve wijziging uit de discussies tijdens vergaderingen van de raadscommissie omtrent vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft het vervangen van de bestemming “Wonen - woonwagenterrein” door een bestemming “Bedrijventerrein”. De woonwagens zijn daarbij als bedrijfswoningen aangeduid.

### 5.2 INSPRAAK

In het onderstaande is de binnengekomen inspraakreactie samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### ***Inspraakreactie H.J. Wolsink van Wolsink Openhaarden, Leigraafseweg 27, Doesburg***

- a Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat hij, indien hij zijn bedrijfspand verhuurt, op basis van het voorontwerpbestemmingsplan niet meer in zijn eigen bedrijfswoning mag blijven wonen. Het eventueel verhuren van zijn bedrijfswoning aan een particulier is op basis van dit plan eveneens verboden. Reclamant geeft aan dat in de huidige situatie op het bedrijventerrein bedrijfswoningen worden verhuurd aan personen die niets van doen hebben met het bedrijf en dat er particulieren wonen die geen bedrijf uitoefenen. Deze huidige situatie wordt en blijft gedoogd. Reclamant is voornemens in de toekomst zijn zaak te verhuren aan een ondernemer en zijn woning eventueel te verhuren aan de desbetreffende ondernemer of een particulier. Reclamant vraagt dan ook hieromtrent als overgangsmaatregel een uitzondering te

maken voor diegenen die momenteel een onderneming uitoefenen op het bedrijventerrein. Indien deze uitzondering niet wordt gemaakt, is sprake van ongelijke behandeling.

*Reactie gemeente: Een bedrijfswoning is volgens het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Deze omschrijving is overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan. Omdat het woonklimaat in een woning op een bedrijventerrein minder is dan elders en een burgerwoning op een bedrijventerrein bovendien beperkingen oplevert op de (ontwikkelings)mogelijkheden van bedrijven, zijn woningen op een bedrijventerrein allermist gewenst. Zelfs nieuwe bedrijfswoningen worden tegenwoordig bij voorkeur niet toegestaan op bedrijventerreinen. Wat betreft de huidige bedrijfswoningen op het bedrijventerrein geldt dat deze moeten worden bewoond door degene die de bijbehorende bedrijfsfunctie uitoefent. Gesteld kan worden dat in de huidige situatie een aantal bedrijfswoningen, in strijd met het (huidige en nieuwe) bestemmingsplan als burgerwoning in gebruik is. In het ontwerpbestemmingsplan zal voor eigenaren van een bedrijfswoning die als burgerwoning in gebruik zijn en waar handhaving geen optie is persoonsgebonden overgangsrecht worden opgenomen. In het persoonsgebonden overgangsrecht wordt geregeld dat op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van een aanduiding 'overgangsrecht burgerbewoning', het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van burgerbewoning slechts mag worden voortgezet door de personen die dat gebruik reeds uitoefenen op het moment waarop het plan van kracht wordt.*

- b Reclamant maakt bezwaar tegen de huisnummerwijziging die wordt doorgevoerd, aangezien dit kosten met zich meebrengt. Reclamant vraagt zich af welke passende vergoeding de gemeente hiertoe versterkt.

*Reactie gemeente: Deze opmerking heeft betrekking op inrichtingsniveau en kan niet worden geregeld binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Het eventueel wijzigen van de huisnummers is op dit moment nog niet aan de orde. Hiervoor zal te zijner tijd in overleg met de betrokken ondernemers een passende oplossing worden gezocht.*

- c Er is een algemene behoefte aan een duidelijk zichtbaar bord, waarop alle bedrijven in het plangebied worden vermeld.

*Reactie gemeente: Ook hiervoor geldt dat dit een aspect op inrichtingsniveau is, waarover in het bestemmingsplan geen uitspraken kunnen worden gedaan. De gemeente onderkent deze behoefte en ook hiervoor wordt te zijner tijd in overleg met de betrokken ondernemers een passende oplossing gezocht.*

- d Reclamant heeft in 1985 het bedrijfsperceel verworven, waarbij een maximale bouwhoogte van vijf meter gold. Reclamant was hierdoor genoodzaakt ondergronds te bouwen, hetgeen door onder andere wateroverlast kostbaar was. Achteraf blijkt er geen bezwaar te zijn tegen hoogbouw.

*Reactie gemeente: In het nu geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Beinum 1990 geldt een maximale bouwhoogte van 7 m (bedrijfsgebouwen grenzend aan de woonwijk Beinum, respectievelijk 12 m (overig bedrijventerrein). In het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Beinum is deze maximale hoogte gehandhaafd. In die zin verandert er juridisch-planologisch dus niets. Wel is nu toegevoegd een vrijstelling voor het gebied ten noorden van de Broekhuizerweg. Na vrijstelling kan hier*

*de maximale hoogte worden opgetrokken naar 16 m. Dit is een vrijstellingsbevoegdheid waarvoor het college van burgemeester en wethouders in voorkomende gevallen een afweging maakt, waarbij aan de in de voorschriften genoemde voorwaarden moet worden voldaan. Deze vrijstelling is opgenomen in het kader van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat uitgaat van een verdere intensivering van bestaande bedrijventerreinen. In 1985 was deze intensivering nog niet zo'n item als heden ten dage. In de laatste decennia is de beschikbare ruimte in ons land voor de verschillende functies schaarser en schaarser geworden, terwijl de behoefte naar bijvoorbeeld bedrijfsgrond is gestegen.*

*Conclusie: deze reactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

### 5.3 OVERLEG

In deze paragraaf zijn de reacties samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien. Tevens is aangegeven of de overlegreacties leiden tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

#### ***Reactie van provincie Gelderland***

Het voorontwerpbestemmingsplan is een plan van lokale aard en behoeft daardoor geen advies van de provinciale diensten. Het bestemmingplan kan een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO, op voorwaarde dat de VROM Inspectie daarmee instemt.

*Reactie gemeente: de gemeente neemt hier kennis van.*

*Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

#### ***Reactie van Stadsregio Arnhem Nijmegen***

- a Het voorontwerpbestemmingsplan is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie en geeft de Stadsregio geen reden tot het maken van opmerkingen.

*Reactie gemeente: de gemeente neemt hier kennis van.*

- b Verzocht wordt paragraaf 3.1.2 of 3.6.2 van de toelichting te verduidelijken, zodat helder is dat de beleidsregels 7.6 en 7.7<sup>3</sup> uit het Regionaal Plan over parkeren van toepassing zijn.

*Reactie gemeente: Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Beinum is een conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd en van een actueel planologisch-juridisch kader wordt voorzien. Voor wat betreft het parkeren geldt dat wanneer zich in de planperiode nieuwe situaties zullen voordoen waarbij een vrijstelling, wijziging of herziening van het bestemmingsplan, de noodzaak van voldoende parkeerruimte vanzelfsprekend worden betrokken. Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven zullen ook de normen van de Stadsregio worden betrokken. Het opnemen van parkeernormen in een bestemmingsplan is niet gewenst vanwege de benodigde flexibiliteit. Wanneer parkeernormen om de één of andere reden wijzigen, moet ook het bestemmingsplan worden herzien.*

---

<sup>3</sup> deze beleidsregels hebben met name betrekking op parkeernormen per vestigingsmilieu

*Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

#### **Reactie van Waterschap Rijn en IJssel**

- a De reactie kan, in het kader van de watertoets, worden beschouwd als het Wateradvies van het waterschap.

*Reactie gemeente: de gemeente neemt hier kennis van.*

- b Een (beduikerde) watergang is niet correct opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, waardoor niet alle, in de Keur van het waterschap, vastgestelde watergangen correct zijn verwerkt.

*Reactie gemeente: de (beduikerde) watergang ligt grotendeels buiten het plangebied. Binnen het plangebied staat de watergang juist op de plankaart aangegeven.*

- c Het tracé van de persleiding is gedeeltelijk verkeerd weergegeven.

*Reactie gemeente: het tracé van de persleiding is correct, conform de bestaande situatie, op de plankaart aangeduid. De door het waterschap geconstateerde afwijking is destijds in overleg met het bedrijf aan de Leigraafseweg 39/41 gerealiseerd.*

*Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

#### **Reactie van gemeente Zevenaar**

De gemeente Zevenaar heeft geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan.

*Reactie gemeente: de gemeente neemt hier kennis van.*

*Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

#### **Reactie van VROM-Inspectie**

Geen van de rijksdiensten die lid zijn van de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving heeft opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, wat betreft de VROM-Inspectie, aangemerkt als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO. Een positief advies van Gedeputeerde Staten is nodig voordat de vrijstellingsprocedure van artikel 19, lid 2 WRO voor een project op grond van het voorontwerpbestemmingsplan kan worden toegepast.

*Reactie gemeente: de gemeente neemt hier kennis van.*

*Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

#### **Reactie van Kamer van Koophandel**

Het voorontwerpbestemmingsplan staat de vestiging van (volumineuze) detailhandel middels vrijstelling in het plangebied toe. De Kamer van Koophandel acht deze vestiging ongewenst, gezien de schaarse ruimte op bedrijventerreinen, de mogelijke concurrentie met stadscentra die de vestiging tot gevolg heeft en het feit dat overaanbod van perifere detailhandel moet worden voorkomen. Deze vestiging is dan ook niet in lijn met het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Het regionaal plan staat nieuwvestiging van grootschalige detailhandel alleen toe in en direct aansluitend op de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Kronenburg/Gelredome en Dukenburg. Verzocht wordt nieuwvestiging van (volumineuze) detailhandel niet mogelijk te maken.

*Reactie gemeente: de gemeente kan zich vinden in de reactie van de Kamer van Koophandel. De mogelijkheden voor detailhandel die het voorontwerpbestemmingsplan bood*

*zullen worden ingeperkt. Artikel 3.3 onder d (vrijstelling onder voorwaarden voor het toestaan van detailhandel) wordt geschrapt en artikel 3.3 onder c (vrijstelling voor het toestaan van detailhandel in volumineuze goederen) wordt aangevuld met de voorwaarde dat er wordt aangetoond dat er geen duurzame ontwrichting optreedt van de distributieplanologische situatie in de binnenstad en dat sprake moet zijn van lokaal georiënteerde bedrijven.*

*Conclusie: deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Reactie van Vitens**

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft Vitens geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen. Wel vraagt ze aandacht voor de drinkwaterleidingen in het plangebied. Verzocht wordt stroken openbare grond, waarin leidingen zijn gelegen of waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren. Indien bij mogelijke uitwerking van het plan blijkt dat hoofdleidingen moeten worden verlegd, aangepast en/of bemanteld, dienen de daaruit voortkomende kosten door de gemeente aan Vitens Gelderland te worden vergoed en dient hierover tijdig contact te worden opgenomen met de afdeling Infra-projectenbureau te Arnhem.

*Reactie gemeente: de gemeente neemt hier kennis van.*

*Conclusie: deze reactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

## **5.4 ZIENSWIJZEN**

In het onderstaande zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aan het eind van deze paragraaf een overzicht weergegeven van de wijzigingen, die als gevolg van de zienswijzen zijn doorgevoerd.

#### **Zienswijze van de heer A.M. van Dreumel van Van Dreumel bouwonderneming Doesburg, Postbus 85, Doesburg**

- a Reclamant geeft aan het bedrijfspand met woningen in 1999 op basis van het toen geldende bestemmingsplan te hebben aangekocht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor reclamant enorme economische consequenties tot gevolg, zowel zakelijk als privé. Reclamant is bereid de huidige voorwaarden bij bewoners contractueel vast te leggen.

*Reactie gemeente: Het terrein van reclamant (Leigraafseweg 33) is op basis van het ontwerpbestemmingsplan onder andere bedoeld voor bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 3.2, ondergeschikte detailhandel en bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding. Een bedrijfswoning is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Voorgaande is overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan en kan voor reclamant dan ook geen economische consequenties tot gevolg hebben.*

*De bedrijfswoningen op reclamants terrein zijn met het ontwerp-bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'overgangsrecht burgerbewoning', waarmee is bepaald dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van burgerbewoning slechts mag worden voortgezet door de personen die dat gebruik reeds uitoefenen op het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt. Dit overgangsrecht is opgenomen, aangezien de bedrijfswoningen in de huidige situatie, in*



*strijd met het (nieuwe én huidige) bestemmingsplan als burgerwoning in gebruik zijn en handhaving geen optie is.*

*Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het overgangsrecht gewijzigd, waarbij onderscheid wordt gemaakt in twee typen overgangsrecht. Op de eerste plaats persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker van het pand en bij uitzondering, indien in de huidige situatie sprake is van verhuur, persoonsgebonden overgangsrecht voor de eigenaar van het pand. Hoewel met dit tweede type overgangsrecht wordt tegemoet gekomen aan de wens van huidige verhuurders van panden (waaronder reclamant) heeft het als nadeel dat de strijdige en ongewenste situatie, namelijk burgerwoningen op een bedrijventerrein, langer in stand wordt gehouden. De huidige eigenaar heeft namelijk de mogelijkheid om de woning, na beëindiging van het huurcontract met de huidige gebruiker, ook nog aan andere gebruikers te verhuren. Met betrekking tot rechtsopvolging wordt bepaald dat kinderen (bij erven) zijn toegestaan om van het overgangsrecht gebruik te blijven maken. Bij verkoop komt het overgangsrecht te vervallen.*

- b Reclamant acht de gemeente niet geheel consequent met haar indeling qua woon-eenheden, aangezien uitzonderingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Voorgaande heeft volgens reclamant precedentwerking tot gevolg.
- Reactie gemeente: Bedrijfswoningen zijn volgens het vigerende en ontwerpbestemmingsplan bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Het woonklimaat in een woning op een bedrijventerrein is minder dan elders. Bovendien levert een burgerwoning op een bedrijventerrein beperkingen op voor de (ontwikkelings)mogelijkheden van bedrijven. Burgerwoningen zijn dan ook ongewenst en strijdig met de vigerende regeling.*
- In de huidige situatie is echter een aantal bedrijfswoningen in strijd met het vigerende bestemmingsplan in gebruik als burgerwoning. In het ontwerpbestemmingsplan is voor eigenaren van een bedrijfswoning, die als burgerwoning in gebruik is, persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Met dit overgangsrecht wordt inderdaad voor de huidige strijdige situaties (tijdelijk) een uitzondering gemaakt, met als doel om op termijn een einde te maken aan de ongewenste aanwezigheid van burgerwoningen op het bedrijventerrein.*

***Zienswijze van de heer H. Kuiper van Kamstrup b.v., Leigraafseweg 4, Doesburg***

Het ontwerpbestemmingsplan vermeldt ten onrechte dat op het perceel Leigraafseweg 4 een bedrijf is gevestigd dat activiteiten uitvoert in overeenstemming met bedrijfsactiviteitencategorie SBI 40 (productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water). Genoemd bedrijf fabriceert instrumenten en assembleert gasdrukregelaars, maar distribueert zelf niet. Reclamant is van mening dat de bedrijfsactiviteiten hiermee behoren tot SBI 33 met milieucategorie 2 en daardoor ten onrechte zijn gekarakteriseerd als 'niet passend binnen de opgenomen zonering'.

*Reactie gemeente: Het fabriceren van instrumenten en assembleren van gasdrukregelaars valt inderdaad niet binnen de bedrijfsactiviteitencategorie SBI 40, maar binnen SBI 33 (Vervaardiging van medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken), met milieucategorie 2. Het bedrijf past hierdoor binnen de opgenomen zonering. Het bestemmingsplan wordt zodanig gewijzigd, dat de aanduiding 'gasdrukregelaarbedrijf' ter plaatse van de locatie Leigraafseweg 4 wordt verwijderd.*

**Zienswijze van de heer F.T.P. Verhaegh van Tieleman Food Equipment BV, Broekhuizerweg 6, Doesburg**

Reclamant heeft vragen omtrent buitenopslag. Het is reclamant onduidelijk of de palletopslag bij de hoofdingang van zijn bedrijf, die naar zijn mening aan het oog wordt onttrokken en in overeenstemming is met de milieuvergunning, in lijn is met de bepalingen uit het ontwerpbestemmingsplan. Mocht het ontwerpbestemmingsplan opslag aan de andere zijde van het gebouw toewijzen, dan geeft reclamant aan op dit punt tegen het plan te zijn.

*Reactie gemeente: Het bestemmingsplan omvat regels omtrent de opslag van grondstoffen en half- en eindfabricaten. Opslag in de open lucht kan een rommelig karakter van het bedrijventerrein tot gevolg hebben en werkt mogelijk verloedering en een gevoel van onveiligheid in de hand. Opslag van goederen is dan ook niet toegestaan op gronden gelegen vóór de naar de gronden met de bestemming Verkeer gekeerde zijde van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. De bestemming Verkeer bevindt zich ten zuiden en oosten van genoemd bedrijf op het perceel Broekhuizerweg 6. Dit betekent dat opslag niet is toegestaan op gronden ten zuiden en oosten van het hoofdgebouw. Opslag aan de noordzijde is toegestaan.*

**Zienswijze van de heer W. Aalbers van Aalbers Emballage, Broekhuizerweg 5, Doesburg**

- a Reclamant heeft vragen omtrent buitenopslag. Het is reclamant onduidelijk of zijn interpretatie van het opslagvoorschrift, namelijk dat opslag niet is toegestaan over de totale breedte van de voorzijde van het productiegebouw (zoals aangegeven op een bijgevoegde tekening), juist is. Indien deze interpretatie niet juist is, heeft reclamant bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan.

*Reactie gemeente: Het bestemmingsplan omvat regels omtrent de opslag van grondstoffen en half- en eindfabricaten. Opslag in de open lucht kan een rommelig karakter van het bedrijventerrein tot gevolg hebben en werkt mogelijk verloedering en een gevoel van onveiligheid in de hand. Opslag van goederen is dan ook niet toegestaan op gronden gelegen vóór de naar de gronden met de bestemming Verkeer gekeerde zijde van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. De bestemming Verkeer bevindt zich ten oosten en noorden van de bedrijfspanden op het perceel Broekhuizerweg 5. Dit betekent dat opslag niet is toegestaan op gronden ten oosten en noorden van de gebouwen. Dit komt grotendeels overeen met de interpretatie van reclamant. Wellicht ten overvloede meldt de gemeente dat opslag op de strook ten noorden van het bedrijfspand in het oosten op het perceel Broekhuizerweg 5 niet is toegestaan.*

- b Reclamant acht het voorschrift, dat de hoogte van de buitenopslag wordt bepaald door de ter plaatse toegestane goothoogte onterecht, aangezien de toegestane opslaghoogte reeds in de milieuvergunning is aangegeven. Reclamant accepteert geen andere opslagvoorschriften.

*Reactie gemeente: Gedurende een milieucontrole op 21 september 2005 is gebleken dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel Broekhuizerweg 5 niet meer vergunningsplichtig maar meldingsplichtig zijn. De milieuvergunning van reclamants bedrijf op genoemd perceel is hiermee vervallen, waarover reclamant per brief van 24 oktober 2005 is geïnformeerd. Overigens gaan de bepalingen uit een bestemmingsplan altijd voor de bepalingen uit een milieuvergunning.*

*Op basis van het door reclamant aangeleverde Brandpreventieplan heeft de Brandweer Doesburg per brief van 20 januari 2003 nadere eisen gesteld aan de wijze van*

*opslag. Deze nadere eisen blijven onverminderd van kracht, waarmee de opslaghoogte op reclamants perceel grotendeels is beperkt tot 6 meter en op enkele locaties tot 7 meter.*

**Zienswijze van de heer G.J. Coenraads, Leigraafseweg 33-L, Doesburg**

Reclamant wijst erop dat een groot deel van de Leigraafseweg reeds geruime tijd dienst doet als opslagplaats. De omvang van de opslag is zodanig dat “bewoners” met behulp van onwettige verkeersborden parkeerplaatsen op de openbare weg afdwingen. Reclamant meldt dat aanwezigen gedurende een bijeenkomst er reeds op hebben gewezen dat regelgeving niet voor allen schijnt te gelden en dat willekeurige handhaving niet bijdraagt aan maatschappelijk welbevinden van burgers.

*Reactie gemeente: Het bestemmingsplan omvat regels omtrent de opslag van grondstoffen en half- en eindfabricaten. Opslag in de open lucht kan een rommelig karakter van het bedrijventerrein tot gevolg hebben en werkt mogelijk verloedering en een gevoel van onveiligheid in de hand. Opslag van goederen is dan ook niet toegestaan op gronden gelegen vóór de naar de gronden met de bestemming Verkeer gekeerde zijde van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Deze regel is zodanig geformuleerd dat ze handhaafbaar is.*

**Zienswijze van de heer H.J. Wolsink van Wolsink Openhaarden BV en VOF Wolsink Openhaarden, Leigraafseweg 27, Doesburg**

- a Reclamant stelt de definitie van het begrip ‘bedrijfswoning’ ter discussie, aangezien een groot aantal van de woningen op het bedrijventerrein wordt bewoond door bewoners die geen enkele bemoeienis hebben met de exploitatie van de onderneming in het betrokken bedrijfsgebouw. Volgens reclamant is er geen sprake van het noodzakelijk zijn van bewoning van de bedrijfswoning door een bewoner die tevens de onderneming exploiteert in het betrokken bedrijfsgebouw.

*Reactie gemeente: Bedrijfswoningen zijn volgens het vigerende en ontwerpbestemmingsplan bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Het woonklimaat in een woning op een bedrijventerrein is minder dan elders. Bovendien levert een burgerwoning op een bedrijventerrein beperkingen op voor de (ontwikkelings)mogelijkheden van bedrijven. Burgerwoningen zijn dan ook ongewenst en strijdig met de vigerende regeling. Bewoning van een bedrijfswoning door een bewoner, die tevens de onderneming exploiteert in het betrokken bedrijfsgebouw, is dus noodzakelijk. In de huidige situatie is echter een aantal bedrijfswoningen in strijd met het huidige bestemmingsplan in gebruik genomen als burgerwoning. De gemeente acht deze ontwikkeling ongewenst en streeft ernaar het strijdige gebruik te beëindigen.*

- b Reclamant is van mening dat het woonklimaat op het bedrijventerrein Beinum niet minder is dan elders en burgerwoningen geen beperkingen opleveren voor de (ontwikkelings)mogelijkheden van bedrijven. Bewoning en exploitatie van ondernemingen gaan in de huidige situatie namelijk eveneens samen. Het bouwen van burgerwoningen op een bedrijventerrein, los van een daar betrokken bedrijfsgebouw, acht reclamant niet wenselijk.

*Reactie gemeente: Het feit dat burgerwoningen en ondernemingen in de huidige situatie naast elkaar voorkomen op een bedrijventerrein wil niet zeggen dat geen overlast tussen beide functies wordt ervaren. Het wonen op een bedrijventerrein in bestaande bedrijfswoningen is daarom alleen mogelijk, indien dit noodzakelijk is voor*

*een goede bedrijfsvoering. Om overlastsituaties te voorkomen worden woonfuncties gescheiden van bedrijfsfuncties. De afstanden worden ontleend aan de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering en zijn vertaald in de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De aanwezigheid van burgerwoningen beperkt de ontwikkeling en nieuwvestiging van bedrijven, omdat niet kan worden voldaan aan de afstandscriteria uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.*

- c Reclamant acht de opmerking dat nieuwe bedrijfswoningen tegenwoordig bij voorkeur niet op bedrijventerreinen worden toegestaan niet relevant, op grond van het feit dat op het bedrijventerrein Beinum geen ruimte is voor het vestigen van nieuwe bedrijfswoningen. Het is reclamant overigens niet duidelijk waarom er zich geen nieuwe bedrijfswoningen mogen vestigen, indien de mogelijkheid voor het vestigen van een bedrijfsgebouw aanwezig is.

*Reactie gemeente: De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.*

*Het gemeentelijk beleid is er op gericht om op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan, waarvoor de volgende redenen zijn aan te wijzen:*

- *bedrijfswoningen zijn tegenwoordig in veel gevallen niet meer noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;*
- *het wonen in een bedrijfswoning brengt naar de huidige maatstaven een minder goed leefmilieu met zich mee dan het wonen in een 'normale' woning;*
- *bedrijfswoningen op een bedrijventerrein veroorzaken problemen op milieutechnisch gebied, gezien de hindergevoeligheid van de woonfunctie. Hierdoor kunnen de woningen op een bedrijventerrein beperkingen opleveren voor de bedrijven, waarvoor het bedrijventerrein in eerste instantie is bedoeld;*
- *de aanwezigheid van (nieuwe) bedrijfswoningen gaat ten koste van bedrijfsruimte.*

- d Het ontwerpbestemmingsplan regelt dat bedrijfswoningen moeten worden bewoond door diegene die de bijbehorende bedrijfsfunctie uitoefent. Reclamant geeft aan dat dit niet strookt met de huidige realiteit, gezien het aantal bedrijfswoningen dat als burgerwoning in gebruik is. Het persoonsgebonden overgangsrecht veroorzaakt een gevoel van onbehagen voor hen die niet van het gedoogbeleid hebben kunnen profiteren, waaronder reclamant. Reclamant acht persoonsgebonden overgangsrecht voor eigenaren van een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw (waaronder reclamant) wenselijk, inhoudende dat in afwijking van het bestemmingsplan de woning en/of het bedrijfsgebouw los van elkaar mogen worden verhuurd, tot het tijdstip dat de woning en/of het bedrijfsgebouw in eigendom worden overgedragen. Met dit aanvullend overgangsrecht wordt een passende compensatie gegeven aan personen die niet in de gelegenheid zijn geweest te profiteren van het gedoogbeleid van de gemeente.

*Reactie gemeente: Een bedrijfswoning is volgens het ontwerpbestemmingsplan en het vigerende bestemmingsplan bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Het persoonsgebonden overgangsrecht is bedoeld als overgangsregel, aangezien direct handhaven om een einde te maken aan de strijdige situatie uit maatschappelijk en (bedrijfs)economisch oogpunt door de gemeente niet wenselijk wordt geacht. De gemeente acht het uitbreiden van het overgangsrecht, in die zin dat ze leidt tot een uitbreiding van het aantal (strijdige) burgerwoningen, ongewenst.*

- e Reclamant handhaaft zijn opmerkingen inzake de nummering, het plaatsen van een bord en de wateroverlast, zoals beschreven in de inspraakreactie van reclamant ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan.

*Reactie gemeente: De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. De gemeente handhaaft haar destijds gegeven reactie.*

***Zienswijze van mr. W.B. Bouwman van Kab accountants & belastingadviseurs, Postbus 50, Didam, namens de heer T.G. Albers, Leigraafseweg 1 te Doesburg***

De voorgestelde overgangsregeling is volgens reclamants cliënt te beperkt. Een zaakgebonden overgangsregeling (in plaats van persoonsgebonden) waarborgt daarentegen gelijke behandeling. Een zaakgebonden overgangsregeling houdt in dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van burgerbewoning geldt ten aanzien van de op de plankaart aangeduide onroerende zaak in plaats van ten aanzien van personen die het recht van dat gebruik uitoefenen op het moment waarop het plan van kracht wordt. Het verzoek tot wijziging van de overgangsregeling is gebaseerd op het standpunt dat huidige eigenaren niet mogen worden beperkt in hun eigendomsrecht, gebruiksrecht, dan wel vervreemdingsrecht. Bedoelde eigenaren dienen hun bedrijfspand vrijelijk te kunnen verhuren aan ondernemers en hun woning desgewenst te kunnen verhuren aan de desbetreffende ondernemer of een particulier. Bij overdracht van de onroerende zaak op een derde, dient deze derde eveneens tot voornoemde gerechtigd te zijn.

*Reactie gemeente: Een bedrijfswoning is volgens het ontwerpbestemmingsplan en het vigerende bestemmingsplan bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Het persoonsgebonden overgangsrecht is bedoeld als overgangsregel, aangezien in het geval van illegale burgerbewoning van een bedrijfswoning direct handhaven veelal niet mogelijk is. De gemeente acht het uitbreiden van het overgangsrecht, in die zin dat ze leidt tot een uitbreiding van het aantal strijdige burgerwoningen, ongewenst. Het toekennen van overgangsrecht aan onroerend goed heeft de ongewenste situatie tot gevolg dat burgerbewoning in bepaalde panden oneindig kan worden voortgezet.*

*De gemeente is bovendien van mening dat het voorgestelde persoonsgebonden overgangsrecht niet leidt tot beperking in eigendomsrecht, gebruiksrecht danwel vervreemdingsrecht, aangezien burgerbewoning op basis van het vigerend bestemmingsplan niet is toegestaan. Overigens is het op basis van het vigerend en nieuwe bestemmingsplan toegestaan een bedrijfspand en woning tezamen te verhuren aan een ondernemer, zolang de bedrijfswoning conform voornoemde definitie wordt gebruikt.*

***Zienswijze van mr. W.B. Bouwman van Kab accountants & belastingadviseurs, Postbus 50, Didam, namens de heer M. Albers, Leigraafseweg 31 te Doesburg***

- a De onroerende zaak van reclamants cliënt wordt op de plankaart niet aangeduid als burgerwoning, waarop het overgangsrecht van toepassing is, terwijl wel wordt voldaan aan de hiertoe gestelde voorwaarden. Verzocht wordt het cliënt's onroerend goed (kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie E, nummer 2232) te voorzien van de aanduiding 'overgangsrecht burgerbewoning'.

*Reactie gemeente: De gemeente constateert dat genoemde onroerende zaak inderdaad ten onrechte niet is voorzien van de aanduiding 'overgangsrecht burgerbewoning'. Het bestemmingsplan wordt zodanig gewijzigd, dat de bedrijfswoning op genoemd kadastraal perceel wordt voorzien van de aanduiding 'overgangsrecht burgerbewoning'. Aangezien geen sprake is van verhuur van de woning, is hier sprake van persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker. Voor nadere informatie*

*over de twee typen overgangsrecht wordt verwezen naar onze beantwoording van onderdeel a van de zienswijze van de heer A.M. van Dreumel.*

- b De voorgestelde overgangsregeling is volgens reclamants cliënt te beperkt. Een zaakgebonden overgangsregeling (in plaats van persoonsgebonden) waarborgt daarentegen gelijke behandeling. Een zaakgebonden overgangsregeling houdt in dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van burgerbewoning geldt ten aanzien van de op de plankaart aangeduide onroerende zaak in plaats van ten aanzien van personen die het recht van dat gebruik uitoefenen op het moment waarop het plan van kracht wordt. Het verzoek tot wijziging van de overgangsregeling is gebaseerd op het standpunt dat huidige eigenaren niet mogen worden beperkt in hun eigendomsrecht, gebruiksrecht, dan wel vervreemdingsrecht. Bedoelde eigenaren dienen hun bedrijfspand vrijelijk te kunnen verhuren aan ondernemers en hun woning desgewenst te kunnen verhuren aan de desbetreffende ondernemer of een particulier. Bij overdracht van de onroerende zaak op een derde, dient deze derde eveneens tot voornoemde gerechtigd te zijn.

*Reactie gemeente: Een bedrijfswoning is volgens het ontwerpbestemmingsplan en het vigerende bestemmingsplan bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Het persoonsgebonden overgangsrecht is bedoeld als overgangsregel, aangezien in het geval van (strijdige) burgerbewoning van een bedrijfswoning direct handhaven veelal niet mogelijk is. De gemeente acht het uitbreiden van het overgangsrecht, in die zin dat ze leidt tot een uitbreiding van het aantal illegale burgerwoningen, ongewenst. Het toekennen van overgangsrecht aan onroerend goed heeft de ongewenste situatie tot gevolg dat burgerbewoning in bepaalde panden oneindig kan worden voortgezet. De gemeente is bovendien van mening dat het voorgestelde persoonsgebonden overgangsrecht niet leidt tot beperking in eigendomsrecht, gebruiksrecht danwel vervreemdingsrecht, aangezien burgerbewoning op basis van het vigerend bestemmingsplan niet is toegestaan. Overigens is het op basis van het vigerend en nieuwe bestemmingsplan toegestaan een bedrijfspand en woning tezamen te verhuren aan een ondernemer, zolang de bedrijfswoning conform voornoemde definitie wordt gebruikt.*

***Zienswijze van mr. W.B. Bouwman van Kab accountants & belastingadviseurs, Postbus 50, Didam, namens de heer H.T.M. Roelofsen, Broekhuizerweg 1 te Doesburg***

De voorgestelde overgangsregeling is volgens reclamants cliënt te beperkt. Een zaakgebonden overgangsregeling (in plaats van persoonsgebonden) waarborgt daarentegen gelijke behandeling. Een zaakgebonden overgangsregeling houdt in dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van burgerbewoning geldt ten aanzien van de op de plankaart aangeduide onroerende zaak in plaats van ten aanzien van personen die het recht van dat gebruik uitoefenen op het moment waarop het plan van kracht wordt. Het verzoek tot wijziging van de overgangsregeling is gebaseerd op het standpunt dat huidige eigenaren niet mogen worden beperkt in hun eigendomsrecht, gebruiksrecht, dan wel vervreemdingsrecht. Bedoelde eigenaren dienen hun bedrijfspand vrijelijk te kunnen verhuren aan ondernemers en hun woning desgewenst te kunnen verhuren aan de desbetreffende ondernemer of een particulier. Bij overdracht van de onroerende zaak op een derde, dient deze derde eveneens tot voornoemde gerechtigd te zijn.

*Reactie gemeente: Een bedrijfswoning is volgens het nieuwe ontwerpbestemmingsplan en het vigerende bestemmingsplan bedoeld voor (het huishouden van) een persoon,*

*wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Het persoonsgebonden overgangsrecht is bedoeld als overgangsregel, aangezien in het geval van illegale burgerbewoning van een bedrijfswoning direct handhaven veelal niet mogelijk is. De gemeente acht het uitbreiden van het overgangsrecht, in die zin dat ze leidt tot een uitbreiding van het aantal illegale burgerwoningen, ongewenst. Het toekennen van overgangsrecht aan onroerend goed heeft de ongewenste situatie tot gevolg dat burgerbewoning in bepaalde panden oneindig kan worden voortgezet. De gemeente is bovendien van mening dat het voorgestelde persoonsgebonden overgangsrecht niet leidt tot beperking in eigendomsrecht, gebruiksrecht danwel vervreemdingsrecht, aangezien burgerbewoning op basis van het vigerend bestemmingsplan eveneens niet is toegestaan. Overigens is het op basis van het vigerend en nieuwe bestemmingsplan toegestaan een bedrijfspand en woning tezamen te verhuren aan een ondernemer, zolang de bedrijfswoning conform voornoemde definitie wordt gebruikt.*

**Zienswijze van de heer W. van der Starre van Van der Starre Aannemingsbedrijf, Leigraafseweg 35, Doesburg**

- a Reclamant stelt dat particulier wonen wordt toegelaten, zolang het bestemmingsplan nog niet definitief is. Reclamant is voornemens over een aantal jaren zijn zaak en woning te verhuren aan één ondernemer, dan wel zijn woning te verhuren aan een particulier die geen bemoeienis heeft met de onderneming. Reclamant acht het rechtvaardig om als overgangsregel een uitzondering te maken voor diegene die thans een onderneming uitoefenen in het plangebied. Voorgaande zou tot gevolg hebben dat reclamant gerechtigd blijft zijn woning en bedrijfspand te verhuren, zoals thans op basis van het vigerend bestemmingsplan wordt toegestaan.

*Reactie gemeente: Een bedrijfswoning is volgens het nieuwe ontwerpbestemmingsplan en het vigerende bestemmingsplan bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is. Met deze definitie is het burgerbewoning van bedrijfswoningen op basis van het vigerende plan eveneens niet toegestaan. Het persoonsgebonden overgangsrecht is bedoeld als overgangsregel, aangezien in het geval van illegale burgerbewoning van een bedrijfswoning direct handhaven veelal niet mogelijk is. De gemeente acht het uitbreiden van het overgangsrecht, in die zin dat ze leidt tot een uitbreiding van het aantal illegale burgerwoningen, ongewenst. Overigens is het op basis van het vigerend en nieuwe bestemmingsplan toegestaan een bedrijfspand en woning tezamen te verhuren aan een ondernemer, zolang de bedrijfswoning conform voornoemde definitie wordt gebruikt.*

- b Reclamant maakt bezwaar tegen de voorziene huisnummerwijziging.  
*Reactie gemeente: Deze opmerking heeft betrekking op inrichtingsniveau en kan niet worden geregeld binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Het eventueel wijzigen van de huisnummers is op dit moment nog niet aan de orde. Hiervoor zal te zijner tijd in overleg met de betrokken ondernemers een passende oplossing worden gezocht.*
- c Reclamant acht een infobord bij de ingang van het industrieterrein, met daarop een plattegrond van de bedrijven en bijbehorende nummers, wenselijk.  
*Reactie gemeente: Ook hiervoor geldt dat dit een aspect op inrichtingsniveau is, waarover in het bestemmingsplan geen uitspraken kunnen worden gedaan. De gemeente erkent deze behoefte en ook hiervoor wordt te zijner tijd in overleg met de betrokken ondernemers een passende oplossing gezocht.*

### **Zienswijze van de heer J. Jansen, Leigraafseweg 31a, Doesburg**

Deze zienswijze is op 30 juni 2008 en daarmee buiten de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen. De zienswijze is als gevolg hiervan niet ontvankelijk verklaard.

### **Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen**

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het definitieve bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- In het definitieve bestemmingsplan zal onderscheid worden gemaakt in twee typen overgangsrecht, namelijk primair persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker van de woning (type 1) en bij uitzondering, indien in de huidige situatie sprake is van verhuur van de woning, persoonsgebonden overgangsrecht voor de eigenaar van de woning (type 2). Dit betekent dat indien de eigenaar van de woning en het bedrijfspand in de woning woont, maar het bedrijfspand verhuurt, er sprake is van overgangsrecht type 1. Indien de eigenaar van de woning en het bedrijfspand gebruik maakt van het bedrijfspand en de woning verhuurt, is er sprake van overgangsrecht type 2. Bij het verhuren van zowel het bedrijfspand als de woning is eveneens overgangsrecht type 2 op de woning van toepassing. Overgangsrecht type 2 heeft tot gevolg dat de woning, na het beëindigen van het huurcontract met de huidige gebruiker, door de huidige eigenaar eveneens aan een andere gebruiker kan worden verhuurd.

In onderstaande tabel is per burgerwoning aangegeven welk type overgangsrecht van toepassing is. Tevens blijkt uit de tabel wie de eigenaar en de gebruiker zijn van de woning en het bijbehorende bedrijfspand.

Adres	Eigenaar woning	Gebruiker woning	Eigenaar bedrijfspand	Gebruiker bedrijfspand	Type overgangsrecht
Leigraafseweg 31	M. Albers	M. Albers	M. Albers	Albers Vakschilders B.V.	1
Leigraafseweg 31aI	J. Jansen	J. Jansen	J. Jansen	Miviko B.V.	1
Leigraafseweg 31aII	J. Jansen	J. Jansen	J. Jansen	Cars 4 All	1
Leigraafseweg 33a	A.M. van Dreumel	S. Boers	A.M. van Dreumel	A.M. van Dreumel	2
Leigraafseweg 33b	A.M. van Dreumel	M.B. Stenfert	A.M. van Dreumel	A.M. van Dreumel	2
Broekhuizerweg 1	H.T.M. Roelofsen	H.T.M. Roelofsen	Niet aanwezig	Niet aanwezig	1

- De aanduiding 'gasdrukregelaarbedrijf' wordt ter plaatse van het perceel Leigraafseweg 4 verwijderd.
- De bedrijfswoning op het perceel Leigraafseweg 31 wordt voorzien van de aanduiding 'overgangsrecht burgerbewoning'. Aangezien geen sprake is van verhuur, is hier sprake van persoonsgebonden overgangsrecht voor de gebruiker.
- De aanduiding 'overgangsrecht burgerbewoning' wordt verwijderd van de panden Leigraafseweg 1 en Broekhuizerweg 8, aangezien hier geen sprake is van burgerbewoning.



Straatnaam	Huisnummer	Huisletter	Soort woning
Leigraafseweg	1		vrijstaand
Leigraafseweg	3		aangebouwd
Leigraafseweg	13		aangebouwd
Leigraafseweg	13	a	aangebouwd
Leigraafseweg	17	a	woonwagen
Leigraafseweg	17	b	woonwagen
Leigraafseweg	17	c	woonwagen
Leigraafseweg	17	d	vrijstaand
Leigraafseweg	17	e	vrijstaand
Leigraafseweg	19		aangebouwd
Leigraafseweg	27		boven op bedrijfspand
Leigraafseweg	27	a	boven op bedrijfspand
Leigraafseweg	31	a	aangebouwd
Leigraafseweg	31		boven op bedrijfspand
Leigraafseweg	33	a	2 onder 1 kap
Leigraafseweg	33	b	2 onder 1 kap
Leigraafseweg	35	b	vrijstaand
Leigraafseweg	41		aangebouwd
Broekhuizerweg	1		vrijstaand
Broekhuizerweg	8		vrijstaand