

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Tatelaar

NL.IMRO.0299.BP51TATELAAR-VA01



bestemmingsplan Bedrijventerrein Tatelaar gemeente Zevenaar

datum: 26 maart 2014
status: vastgesteld
identificatienummer (IDN) bestemmingsplan: NL.IMRO.0299.BP51TATELAAR-VA01

gemeente: Zevenaar
webadres gemeente: www.zevenaar.nl
contactpersoon gemeente: drs. A. Sannes/J. van der Leij
kenmerk:

opsteller bestemmingsplan: Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht
contactpersoon opsteller: ir. ing. R. van Nuenen



Inhoudsopgave toelichting

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Plangebied | 2 |
| 1.3 | Doel | 2 |
| 1.4 | Geldende bestemmingsplannen | 3 |
| 1.5 | Leeswijzer | 3 |
| 2 | Beschrijving bestaande situatie | 5 |
| 2.1 | Ontstaansgeschiedenis | 5 |
| 2.2 | Bestaande situatie | 5 |
| 3 | Beleidskader | 11 |
| 3.1 | Inleiding | 11 |
| 3.2 | Rijksbeleid | 11 |
| 3.3 | Provinciaal beleid | 12 |
| 3.4 | Regionaal beleid | 13 |
| 3.5 | Gemeentelijk beleid | 16 |
| 4 | Planbeschrijving | 21 |
| 4.1 | Algemene uitgangspunten | 21 |
| 4.2 | Streefbeeld | 21 |
| 4.3 | Verschillen ten opzichte van vigerende planologische situatie | 27 |
| 5 | Planologische en milieutechnische randvoorwaarden | 28 |
| 5.1 | Inleiding | 28 |
| 5.2 | Milieu | 28 |
| 5.3 | Waterparagraaf | 37 |
| 5.4 | Ecologie | 41 |
| 5.5 | Archeologie en cultuurhistorische waarden | 42 |
| 5.3 | Kabels, leidingen en straalpaden | 44 |
| 6 | Juridische planbeschrijving | 46 |
| 6.1 | Inleiding | 46 |
| 6.2 | Inleidende regels | 47 |
| 6.3 | Bestemmingsregels | 47 |
| 6.4 | Algemene regels | 53 |
| 6.5 | Overgangs- en slotregels | 54 |
| 6.6 | Handhaving | 54 |

| | | |
|----------|----------------------------|-----------|
| 7 | Uitvoerbaarheid | 55 |
| 7.1 | Inleiding | 55 |
| 7.2 | Planschade | 55 |
| 7.3 | Exploitatie | 55 |
| 8 | Overleg en inspraak | 56 |
| 8.1 | Bestuurlijk overleg | 56 |
| 8.2 | Inspraak en vooroverleg | 56 |
| 8.3 | Zienswijzen | 56 |

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Zevenaar is voornemens voor het bedrijventerrein Tatelaar een nieuw bestemmingsplan op te stellen, dat moet voorzien in een actuele planologische regeling. Het huidige bestemmingsplan Tatelaar dateert uit het jaar 1982, is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening (met name de digitaliseringsverplichting).

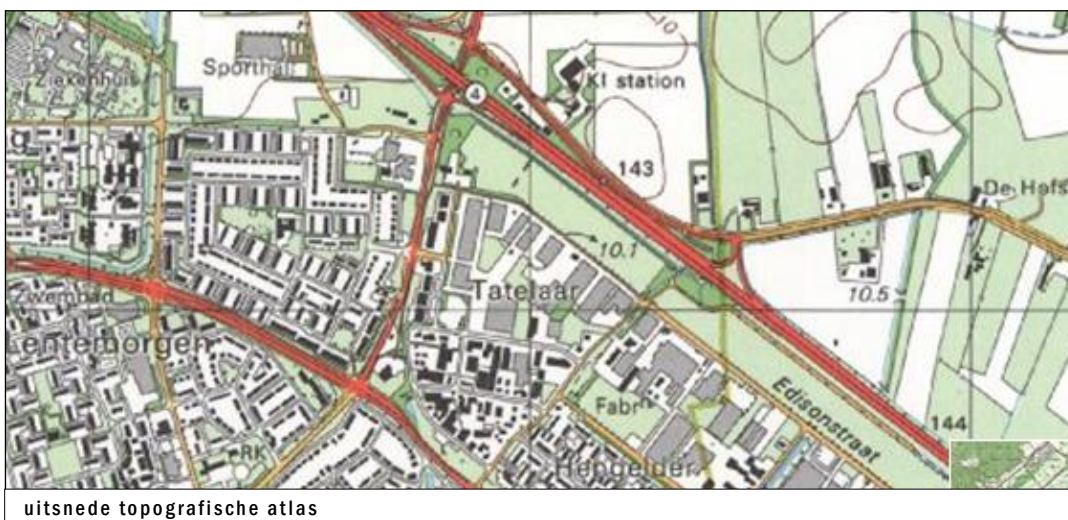


luchtfoto met begrenzing plangebied

Voor de revitalisering van het bedrijventerrein is een 'Businessplan voor Bedrijfsomgeving Tatelaar' opgesteld. In dit plan is aangegeven met welke concrete maatregelen de revitalisering van het bedrijventerrein kan worden opgepakt. Naast deze maatregelen geeft het businessplan ook antwoord op de vele ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein en mogelijk toekomstige ontwikkelingen in de omgeving.

1.2 Plangebied

Het plangebied, waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, bestaat uit het bedrijventerrein Tatelaar inclusief het sportpark aan de Edisonstraat. Het plangebied wordt begrensd door de Doesbrugweg, A12, Didamseweg en Ringbaan-Oost. Het bedrijventerrein Tatelaar ligt ten oosten van de invalsweg vanaf de A12 aan de noordrand van de kern Zevenaar.



Het plangebied bestaat voornamelijk uit bedrijven met een consumentgericht karakter. De belangrijkste branches zijn de autosector, de woninginrichting en meubelsector. Bedrijventerrein Tatelaar heeft een omvang van circa 20 hectare en er werken ongeveer 800 mensen.

1.3 Doel

Het doel is om te beschikken over een actueel bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. Voor dit gebied geldt momenteel voor het overgrote deel een bestemmingsplan uit 1983. Hierop zijn tien herzieningen geweest, in ouderdom uiteenlopend van 1983 tot 2000. Daarnaast is het tankstation en de Doesburgseweg gelegen binnen een bestemmingsplan uit 1984. Deze vigerende plannen zijn verouderd en voldoen ook niet aan de eisen van de Wro (met name de digitaliseringsverplichting).

Eind 2012 is besloten om het bedrijventerrein Tatelaar te revitaliseren. In het 'Businessplan voor Bedrijfsomgeving Tatelaar' is de gewenste ontwikkelingsrichting aangegeven. Met de actualisatie van het bestemmingsplan moet hier rekening mee gehouden worden.

Het doel van dit bestemmingsplan is derhalve het voorzien in een actuele en adequate planologische regeling (gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) voor het plangebied. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarbij het beheersaspect overheerst. Evenwel zal het plan voldoende flexibel zijn om op te verwachten nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen, mochten deze aan de orde komen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden thans de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Tatelaar 1982, vastgesteld door de raad d.d. 16 maart 1983, goedgekeurd door GS d.d. 4 mei 1984;
- Bestemmingsplan Tatelaar, 1^e herziening, vastgesteld door de raad d.d. 21 september 1983, goedgekeurd door GS d.d. 4 mei 1984;
- Bestemmingsplan Tatelaar, 2^e herziening, vastgesteld door de raad d.d. 10 december 1985, goedgekeurd door G.S. d.d. 7 oktober 1986;
- Bestemmingsplan Tatelaar, 3^e herziening, vastgesteld door de raad d.d. 27 april 1988, goedgekeurd door G.S. d.d. 15 juli 1988;
- Bestemmingsplan Tatelaar, 4^e herziening, vastgesteld door de raad d.d. 15 maart 1989, goedgekeurd door G.S. d.d. 12 mei 1989;
- Bestemmingsplan Tatelaar, 5^e herziening, vastgesteld door de raad d.d. 24 juni 1992, goedgekeurd door GS d.d. 20 augustus 1992;
- Bestemmingsplan Tatelaar, 6^e herziening, vastgesteld door de raad d.d. 22 december 1993, goedgekeurd door GS d.d. 24 februari 1994;
- Bestemmingsplan Tatelaar, 7^e herziening, goedgekeurd door GS d.d. 7 april 1994;
- Bestemmingsplan Tatelaar, 8^e herziening, vastgesteld door de raad d.d. 20 december 1995, goedgekeurd door GS d.d. 1 april 1996;
- Bestemmingsplan Tatelaar, 10^e herziening, vastgesteld door de raad d.d. 20 december 2000, goedgekeurd door GS d.d. 1 maart 2001;
- Bestemmingsplan Tatelaar 1969, onherroepelijk d.d. 3 augustus 1972;
- Bestemmingsplan Lentemorgen II;
- Bestemmingsplan Archeologie, vastgesteld door de raad d.d. 7 april 2010.

Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse vrijstellingen, ontheffingen en omgevingsvergunningen (afwijking) verleend van de vigerende bestemmingsplannen. Hierdoor is momenteel een veelvoud van verschillende regelingen van kracht binnen het plangebied. Door dit nieuwe bestemmingsplan zal voortaan één adequate regeling gaan gelden.

1.5 Leeswijzer

Wat betreft de opzet van dit bestemmingsplan vormt de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Tatelaar, versie 7 januari 2013 en vastgesteld door het college op 15 januari 2013 de basis.

In deze toelichting komen na dit inleidende hoofdstuk de volgende aspecten nog aan bod:

- beschrijving bestaande situatie;
- toetsing aan het geldende beleid;
- beschrijving van het plan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.

Naast de toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2012 en de SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Zevenaar stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Na de Tweede Wereldoorlog is de A12 in oostelijke richting doorgetrokken. Vanaf dat moment is de kern Zevenaar in noordelijke richting tot uiteindelijk aan de A12 gegroeid. In eerste instantie betrof en met name woongebieden.



Pas vanaf het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw heeft de industrie zich ontwikkeld en kwamen de eerste bedrijventerreinen. Van het bedrijventerrein Tatelaar is dan ook in 1970 de eerste kavel uitgegeven. De eerste bedrijven zijn gebouwd aan de Edisonstraat. Later is het bedrijventerrein in zuidelijke richting, tot de Ringbaan-Oost, gegroeid.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het verleden heeft bepaald hoe het bedrijventerrein Tatelaar er tegenwoordig uitziet. De huidige situatie kan in ruimtelijk opzicht worden opgedeeld in vier deelgebieden met een eigen karakteristiek. Deze deelgebieden zijn weer te onderscheiden naar bebouwing, wegen en het groen.

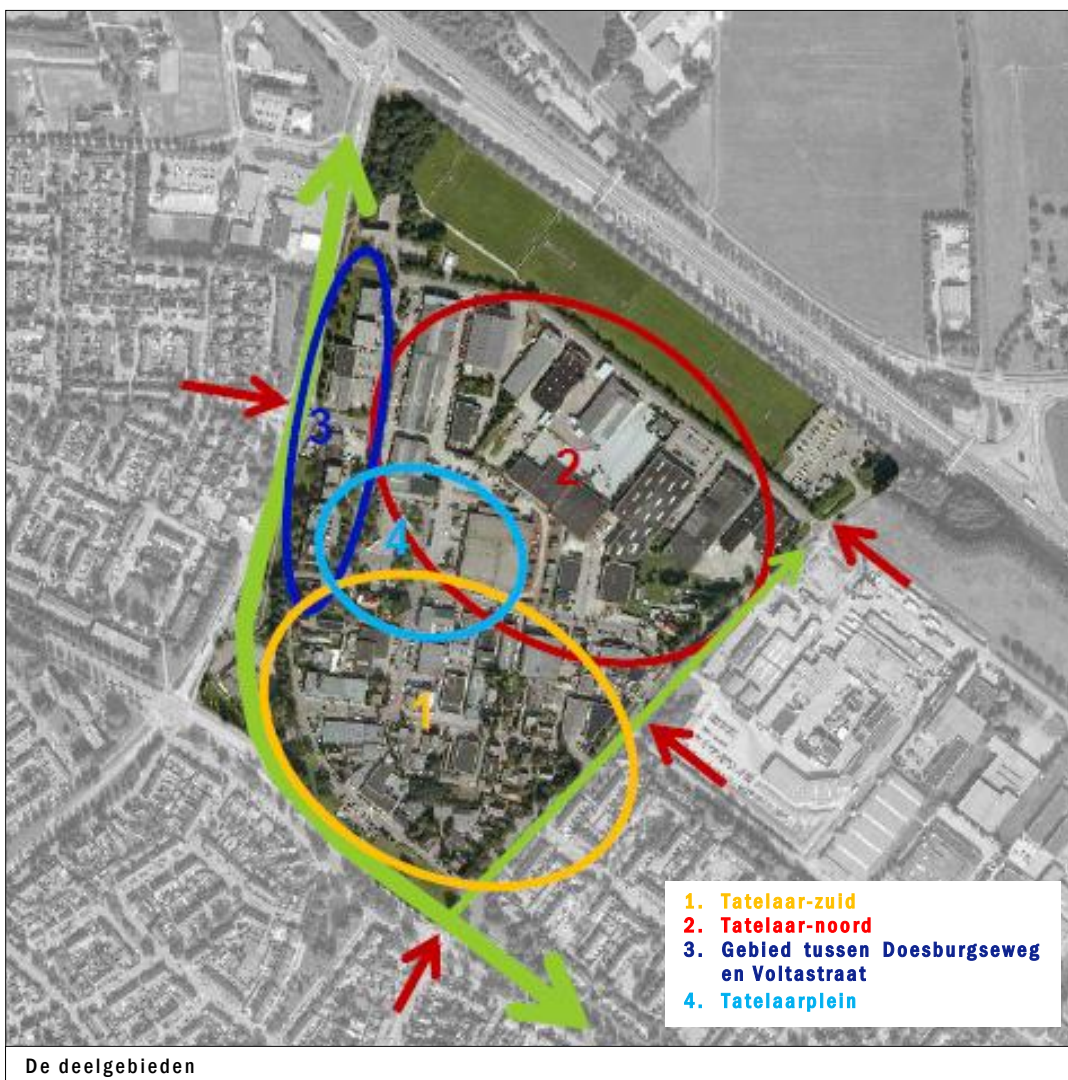
Verkaveling en groenstructuur

Het bedrijventerrein Tatelaar is relatief compact verkaveld en omzoomd met een robuuste groenstructuur. Deze groenstructuur is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Zevenaar en begeleidt de belangrijke hoofdwegen.

De ruimtelijke structuur kenmerkt zich door een rasterstructuur met aan de randen verkaveling voortkomend uit het historisch wegenpatroon. Centraal in het gebied ligt een plein. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Voltastraat en Didamseweg en indirect via Edisonstraat en Marconistraat. De Edisonstraat vormt een parallelle structuur met de A12.

Deelgebieden

Binnen het plangebied zijn vier deelgebieden met een eigen ruimtelijke en functionele karakteristiek te onderscheiden.



Het gebied ten zuiden van de James Wattstraat, Tatelaar-zuid, is kleinschalig met een hoge dichtheid. In het gebied is sprake van een mix van wonen, werken en detailhandel. Er zijn overwegend autodealers en garages gevestigd. De wegprofielen zijn relatief smal. De showrooms bij garagebedrijven bestaan overwegend uit 1 bouwlaag. Voor het overige is de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing doorgaans 6 meter in 2 bouwlagen. De bedrijfswoningen hebben een nokhoogte van 9 meter. Bij vrijstaande bedrijfswoningen ligt de goothoogte doorgaans op de eerste bouwlaag. De algehele uitstraling van Tatelaar-zuid is gemiddeld.





Tatelaar-noord

Tatelaar-noord, het gebied ten noorden van de James Wattstraat heeft een 'grote korrel' met relatief veel ruimte op particuliere kavels en brede wegprofielen. Het gebied wordt met name gebruikt voor werken en detailhandel. De detailhandel bestaat voornamelijk uit de woninginrichtings- en bouwmarktbranche. De kavels zijn diep doch smal. De bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing is doorgaans rond de 2 bouwlagen met een hoogte van 6 meter.

Bebouwing langs de Edisonstraat wordt gekenmerkt door bebouwing in 2 bouwlagen met een bouwhoogte van 6-7 meter langs de Edisonstraat met een hal met een hoogte van 6 meter daar achter. Langs de Edisonstraat komt bebouwing in de tweede lijn voor. De noordgrens van dit gebied wordt gevormd door het sportpark.



Doesburgseweg-Voltastraat

Het gebied tussen de Doesburgseweg en de Voltastraat wordt gekenmerkt door langgestrekte bebouwing met een tweezijdige oriëntatie. Aan de zijde van de Doesburgseweg staat de bebouwing in een groene setting. Bij het tankstation, de omvangrijke verharding tussen Doesburgseweg en Delweg en de entree aan de Voltastraat wordt dit patroon doorbroken. De zijde van de Voltastraat wordt gekenmerkt door een stenige open

ruimte. Het betreft een mix van kantoren en detailhandel. De bouwhoogte varieert van 1 tot 3 bouwlagen. Het zuidelijk deel van de Voltastraat heeft een bouwhoogte 9 meter.



Tatelaarplein

Te midden van deze deelgebieden is het Tatelaarplein gelegen. Dit plein is onoverzichtelijk en oogt daardoor rommelig. Het wordt met name gebruikt voor parkeren van vrachtwagens van elders. Ook doet het plein dienst als carpoolplaats.

Schematisch structuurbeeld ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein zoals hiervoor beschreven is op schematische wijze weergegeven in onderstaand kaartbeeld. Zowel de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur als de groenstructuur zijn hierin verwerkt.



schematisch structuurbeeld

2.2.2 Functionele structuur

Bedrijventerrein Tatelaar is een gemengd bedrijventerrein met circa 120 bedrijven en 800 werkzame personen. De belangrijkste functies zijn detailhandel (meubel- en autobranche) en kleinschalige productie. De meubelbranche en bouwmarkten zijn overwegend in het noordelijk deel (Voltastraat / Edisonstraat) gesitueerd. De autobranche is overwegend in het zuidelijk deel gesitueerd. Aan het zuidelijk deel van de Voltastraat zijn enkele kantoren gevestigd. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein ligt een sportpark.

Op diverse plekken zijn als gevolg van onderhuur of splitsing (zelfstandige) functies / bedrijven in de tweede lijn gevestigd. Een aantal panden staan momenteel leeg, waaronder enkele grote bedrijfspanden aan de Edisonstraat, maar ook elders op het bedrijventerrein staan panden leeg. Op korte termijn komen nog enkele grote panden vrij waarvoor nog geen nieuwe gebruiker bekend is (o.a. Staja-locatie).

Bedrijven

(productie)Bedrijven zijn gespreid over het gebied gevestigd. Met uitzondering van Kamps de Wild zijn de meeste bedrijven ten zuiden van de James Wattstraat gevestigd.

Kantoren

Langs het zuidelijk deel van de Voltastraat zijn enkele zelfstandige kantoorvestigingen gevestigd. In het noordelijk deel van de Voltastraat is nog 1 zelfstandig kantoor gevestigd. Aan de Edisonstraat 16, 32 en 34 zijn bij het bedrijf behorende kantoorruimtes (deels leegstand). Deze kantoorruimte hoort bij het bedrijf - de achterliggende hal - en zijn planologisch ondergeschikt hier aan.

Brandstofverkooppunten

Binnen het plangebied zijn 3 brandstofverkooppunten; Doesburgseweg 4 (Texaco), Edisonstraat 20 (Tinq) en langs de Nobelstraat 5 (iFuel). Het verkooppunt aan de Doesburgseweg 4 heeft een LPG-verkooppunt.

Detailhandel

Detailhandel komt verspreid over het hele terrein voor. Het betreft uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen (auto's, meubels, tapijten, bouwmarkten) en gevaarlijke stoffen (brandstofverkooppunten en vuurwerk). De meubelbranche beslaat een oppervlak van ca. 16.000 m² verdeeld over 10 winkels. Brezan Automaterialen (James Wattstraat 18) is niet aan te merken als volumineuze detailhandel. Deze verkoopt (kleinschalige) automaterialen en onderdelen aan particulieren. Dit is gerelateerd aan de in dit deel van het plangebied sterk vertegenwoordigde autobranche.

Horeca

Aan de Doesburgseweg 2 is een solitaire horecavestiging (grootschalig restaurant) gevestigd. Op het sportcomplex (Doesburgseweg 14) is ondergeschikte horeca aanwezig (kantine). Verder is er geen horeca in het plangebied aanwezig.

Wonen

Verspreid over het plangebied zijn bedrijfswoningen aanwezig. Met uitzondering van 2 bedrijfswoningen aan de Edisonstraat zijn deze geconcentreerd in het zuidelijk deel van het plangebied.

Sport

Tussen de A12 en de Edisonstraat ligt een sportpark met 4 voetbalvelden, kantine, kleedkamers en andere bijbehorende voorzieningen. Aan de James Wattstraat 2 en Delweg 24 zijn sportscholen gevestigd.

Maatschappelijk

Aan de noordzijde van de Edisonstraat is het clubgebouw van de Motorclub gevestigd. Aan de Voltastraat is een (tandarts)praktijkruimte gevestigd.

Groen

Het bedrijventerrein is omzoomd door een robuuste groenstructuur. De groenstructuur heeft tevens een belangrijke functie voor de waterhuishouding.

Nutsvoorzieningen

In de groene zone langs de Delweg staat een rioolgemaal.

Leidingen

Langs de Doesburgseweg en de Ringbaan Oost (in de groene zone langs de Delweg) liggen persleidingen naar het gemaal.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk, provincie en regio geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Zevenaar zelf.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De SVIR speelt in op een aantal ontwikkelingen en uitdagingen, waarvoor een beleid nodig is dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project-specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de actualisatie en digitalisering van de vigerende bestemmingsplannen voor het bedrijventerrein Tatelaar. Er worden geen ontwikkelingen meegenomen waarvan nog geen planologische procedure is afgerond. De actualisering en digitalisering heeft dan ook geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het bestemmingsplan geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Barro

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Gelderland 2005

Hoofddoelstelling

De basis voor de Structuurvisie Gelderland 2005 wordt gevormd door het Streekplan uit 2005 met dezelfde naam, waaruit het bestaande beleid is overgenomen. Als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 zijn provincies verplicht een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Het beleid zoals verwoord in de structuurvisie werd aldus voorheen in het streekplan geformuleerd.

De formele hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

De provincie Gelderland wil meer op hoofdlijnen sturen en gemeenten meer beleidsvrijheid bieden. Als inbreng hebben de Gelderse gemeenten, die in 6 regio's samenwerken, regionale structuurvisies opgesteld. De Structuurvisie Gelderland 2005 is mede hierop gebaseerd.

Generiek beleid

De Structuurvisie maakt onderscheid in generiek beleid en regiospecifiek beleid. Onderdeel van het generiek beleid zijn de uitgangspunten, die aan verdere stedelijke ontwikkeling worden gesteld. In het streekplan wordt op het gebied van bedrijventerreinen gestreefd naar een meervoudig en intensief ruimtegebruik. De restruimte op bestaande terreinen kan vaak nog beter worden benut, waarmee de behoefte aan nieuw ruimtebeslag kan worden verminderd (derde (verticale) dimensie, vierde dimensie (volgtijdelijk)).

Binnen het bestemmingsplan (vigerende planologische ruimte) is zowel verticaal als horizontaal nog ruimte aanwezig. Deze planologische ruimte voor intensivering blijft behouden. Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein voorziet niet direct in nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe stedelijke of infrastructurele plannen maken geen deel uit van de regeling in het bestemmingsplan. Daarmee is geen sprake van strijdigheid met de in de Structuurvisie gestelde doelen en uitgangspunten.

3.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Ruimtelijke Verordening opstellen. De provincie Gelderland beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Een onderwerp dat specifiek terugkomt in de Ruimtelijke Verordening betreft bedrijventerreinen. In juni 2010 is door de Provinciale Staten van Gelderland de Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Als uitwerking van de structuurvisie hebben de regio's een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) opgesteld. Er wordt een onderscheid gemaakt in regionale bedrijventerreinen (voor de grotere en zwaardere milieuhindercategorieën) en intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen (voor kleinschalige bedrijven met een lokale functie en een lage milieucategorie).

Bedrijventerrein Tatelaar betreft een lokaal bedrijventerrein, waarbij de toegestane milieucategorieën zijn afgestemd op de ligging nabij woongebieden. Het bestemmingsplan voorziet het bedrijventerrein van een actuele regeling, waarin de bestemming van de huidige situatie vooropstaat. Nieuwe bedrijven die binnen de bestemming passen kunnen zich vestigen. Het toestaan van bedrijven van hogere milieucategorieën is niet aan de orde. Hiermee sluit de regeling in het bestemmingsplan aan bij de provinciale doelen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Doelstelling van het regionaal (structuur)plan is het versterken van de positie van de regio Arnhem-Nijmegen. Het regionaal plan spreekt zich uit over de thema's ruimte, economie natuur, sociaal, cultuur en mobiliteit. Het beslaat het grondgebied van 20 gemeenten waaronder Zevenaar. Bestaande plannen waarvoor de planvorming al in een vergevorderd stadium is, worden in het regionaal plan gerespecteerd. Het regionaal plan bestaat uit een visie, een plan en een beleid.

De 'visie' geeft inzicht in de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Centraal staat de ontwikkeling van de regio als stedelijk netwerk in Europees verband. Doel daarbij is een aantrekkelijke, internationale en concurrerende regio te ontwikkelen. In het 'plan' worden de vier ontwikkelingsthema's (werken en bereikbaarheid, vervoer en knooppunten, landschap en recreatie, wonen in stad en land) uitgewerkt die concreet invulling

geven aan de visie. In het deel 'beleid' zijn voor iedere ruimtelijke relevante sector de beleidsuitspraken opgenomen.

Bedrijventerrein Tatelaar wordt op de van het regionaal plan deel uitmakende beleidskaart aangeduid als 'bestaand bedrijventerrein'. Het betreft een lokaal bedrijventerrein. Volgens de beleidsregels van de stadsregio dienen de instrumenten zorgvuldig ruimtegebruik op terreinniveau en kavelniveau te worden toegepast. Bij de uitwerking van plannen voor lokale bedrijventerreinen dient de SER-ladder te worden toegepast. In paragraaf 3.4.4 wordt hier nader op ingegaan.

In het kader van de revitalisering van bedrijventerrein Tatelaar is een businessplan opgesteld. Een van de uitgangspunten in dit businessplan is zuinig ruimtegebruik. Derhalve sluiten de doelstelling voor de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Tatelaar aan bij het beleidsuitgangspunt uit het regionaal plan.

3.4.2 Verstedelijkingsvisie van Koers naar Keuze

De Verstedelijkingsvisie is een integrale visie waarin de hoofdlijnen van het Regionaal Plan worden herbevestigd. De stadsregio streeft naar een sterke koppeling tussen de ambities voor wonen, werken en mobiliteit. De Verstedelijkingsvisie dient als kader voor de afspraken tussen de samenwerkende gemeenten, ook in subregionaal verband.

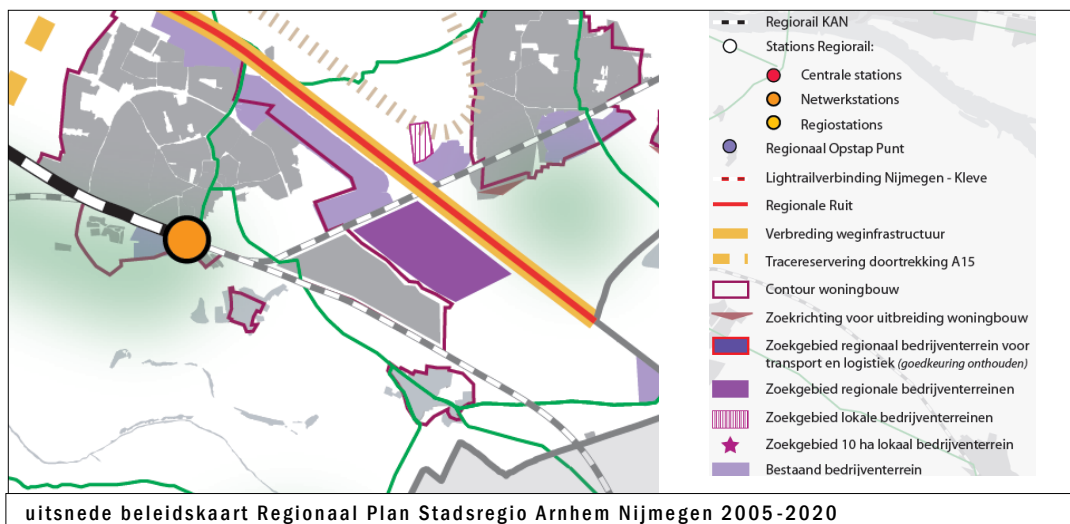
Voor Tatelaar wordt in de verstedelijkingsvisie geen aanvullend beleid geformuleerd. Het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik uit het Regionaal Plan geldt als belangrijkste doelstelling bij de revitalisering van het bedrijventerrein.

3.4.3 Regionaal Programma Bedrijventerreinen

Om de concurrentiekracht van de regio op peil te houden, zijn goede werklocaties onontbeerlijk. Het versterken van werklocaties en het uitvoeren van een innovatieve bedrijventerreinenstrategie zijn essentieel onderdeel van het bedrijventerreinenbeleid. Het doel van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) betreft het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit en het voorkomen van een overaanbod en leegstand. Voor zowel de bestaande of nieuwe bedrijventerreinen wordt ingezet op de afstemming tussen vraag-aanbod, zorgvuldig ruimtegebruik, intensivering, fasering, profilering/segmentering, kwaliteit en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Bedrijventerrein Tatelaar is in het RPB aangewezen als F2-project. Deze status is toegekend aan een bedrijventerrein dat voor herstructurering in aanmerking komt waarbij de bedrijfsbestemming behouden blijft en waarvan het aannemelijk is dat de uitvoering kan starten voor 31 december 2013. Bij de herstructurering gelden de volgende inrichtings- en uitvoeringsaspecten:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- duurzaamheid;
- beheer.



Voor Tatelaar is de herstructurering c.q. revitalisering nader uitgewerkt in het Businessplan voor Bedrijfsomgeving Tatelaar (paragraaf 3.5.5).

3.4.4 Protocol toepassing SER-ladder = A12-zone =

De protocol SER-ladder is de praktische uitwerking van de 'Handreiking Toepassing SER-Ladder' in het kader van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Het protocol en de handreiking komen voort uit het Regionaal Programma Bedrijventerrein (paragraaf 3.4.3) en betreft een afstemming van vraag en aanbod. Het protocol bestaat uit twee delen, te weten een protocol voor beoordeling plannen en protocol voor huisvesting van bedrijven.

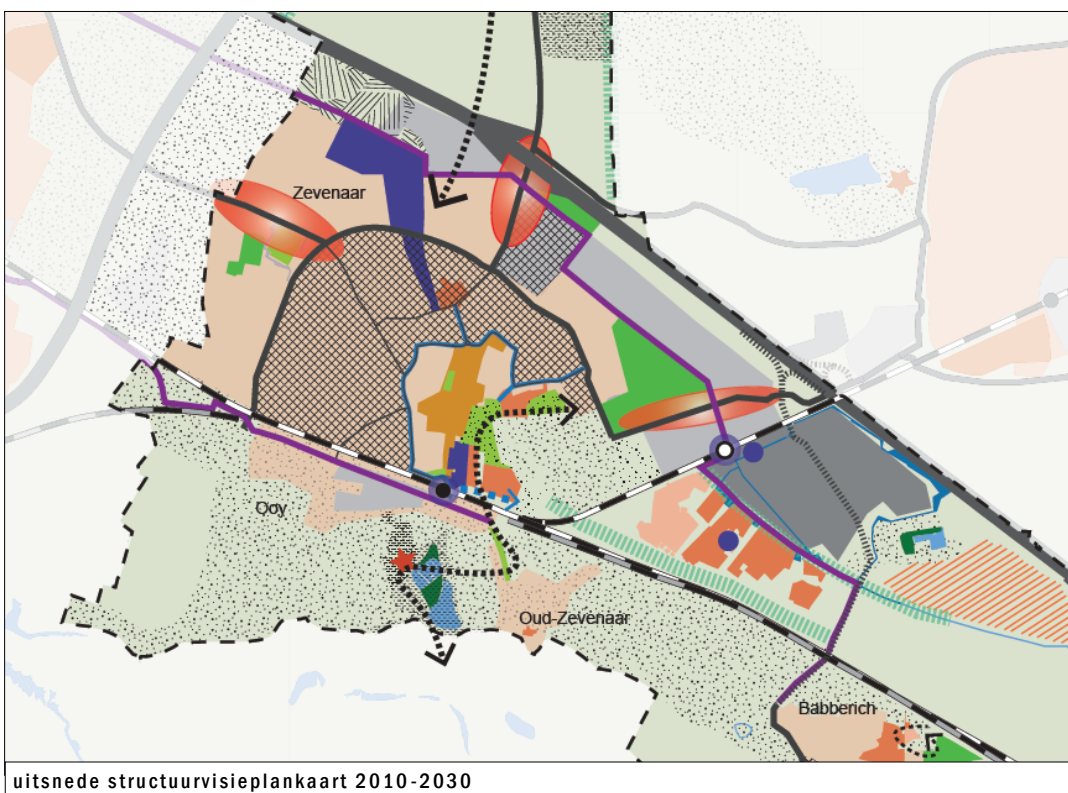
Bij het protocol voor beoordeling plannen wordt beoordeeld of plannen met de status doorgaan kunnen worden uitgegeven/ontwikkeld of plannen met de status on-hold deze status houden of de status doorgaan krijgen. Bij het protocol voor huisvesting van bedrijven worden alle stappen van de SER-ladder doorlopen bij huisvesting van bedrijven op een bedrijventerrein. Het gaat hier om nieuwe terreinen, bestaand en in uitgifte zijnde terreinen. Voor beide protocollen zijn stroomschema's opgenomen die voor een beslissing gevolgd moeten worden.

Het bedrijventerrein Tatelaar is reeds uitgegeven. Derhalve is het protocol voor beoordeling van plannen niet aan de orde. Voor wat betreft het protocol voor huisvesting kan het zijn dat bij de vestigingsvraag van een bedrijf het stroomschema voor een lokaal bedrijventerrein gevolgd wordt en Tatelaar als uitbreidings- of vestigingslocatie in aanmerking komt. Algemeen uitgangspunt bij het volgen van het stroomschema is intensief ruimtegebruik.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030

In dit structuurvisie wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Zevenaar tot 2040. De economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn de onderlegger voor deze ruimtelijke ontwikkelingen. Met de structuurvisie wordt de ambitie van Zevenaar voor de komende periode gegeven. De structuurvisie vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar. Het bedrijventerrein Tatelaar maakt hier dus onderdeel vanuit.



Het bedrijventerrein is binnen de structuurvisie aangeduid als bestaand bedrijventerrein met een nadere specificatie revitalisering/herstructurering. Het is dan ook de bedoeling dat het bedrijventerrein Tatelaar gerevitaliseerd wordt waardoor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan. Tatelaar is een lokaal georiënteerd bedrijventerrein. Er zijn mogelijkheden tot verdichting. Concentratie en versterking van het huidige economische profiel is gewenst waarbij er ruimte is voor consumentgerichte functies. Beoogde functionele zoning:

- Noord: meubel- en woongerelateerde bedrijven aan de A12 zijde en Doesburgseweg;
- Middengebied: ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid (waaronder broedplaats voor starters), internetverkooppunten in combinatie met magazijn en gemengde bedrijven;
- Zuid: ruimte voor cluster van auto- en garagebedrijven en toeleveranciers. Ook ruimte voor woon-werk menging.

3.5.2 Beleidsvisie Externe Veiligheid

Het gaat bij externe veiligheid om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor bij risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor de toepassing van het externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente vier gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerreinen, landelijk gebied en recreatiegebied. In woon- en recreatiegebieden worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Op bedrijventerreinen accepteert de gemeente een minder streng veiligheidsregime. Op deze terreinen is de komst van risicobronnen onder voorwaarden mogelijk. Verder moeten bestaande BEVI-inrichtingen niet worden benadeeld in hun ontwikkelingsperspectief door de groei van kwetsbare objecten in de omgeving. Uitbreiding van een BEVI-inrichting is toegestaan mits het invloedsgebied niet toeneemt. Inrichtingen die vallen onder de drempelwaardenlijst en het vuurwerkbesluit zijn toegestaan. Maar ook overige risicoveroorzakers zoals aardgastankstations en kleine propaantanks zijn toegestaan. Ook is bij een bedrijventerrein aanleg of uitbreiding van transportassen of buisleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd mogelijk zolang binnen de PR 10⁻⁶-contour geen kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Binnen het plangebied van Tatelaar is één BEVI-inrichting gelegen in de vorm van het tankstation met LPG, aan de oostkant van de Doesburgseweg. Het andere tankstation aan de westkant grenst aan het plangebied. Op de hoek Edisonstraat en Didamseweg is een bedrijf in vuurwerkopslag en -verkoop gevestigd dat valt onder het vuurwerkbesluit. Tevens vindt nabij het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A12 (zie verder paragraaf 5.2.4).

3.5.3 Gemeentelijk Geluidbeleid 2008

De doelstelling van het geluidsbeleid is het behouden van een goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Voor elk gebied dient een passende geluidskwaliteit gerealiseerd te worden. Het geluidsbeleid heeft met name betrekking op nieuwe locaties zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken.

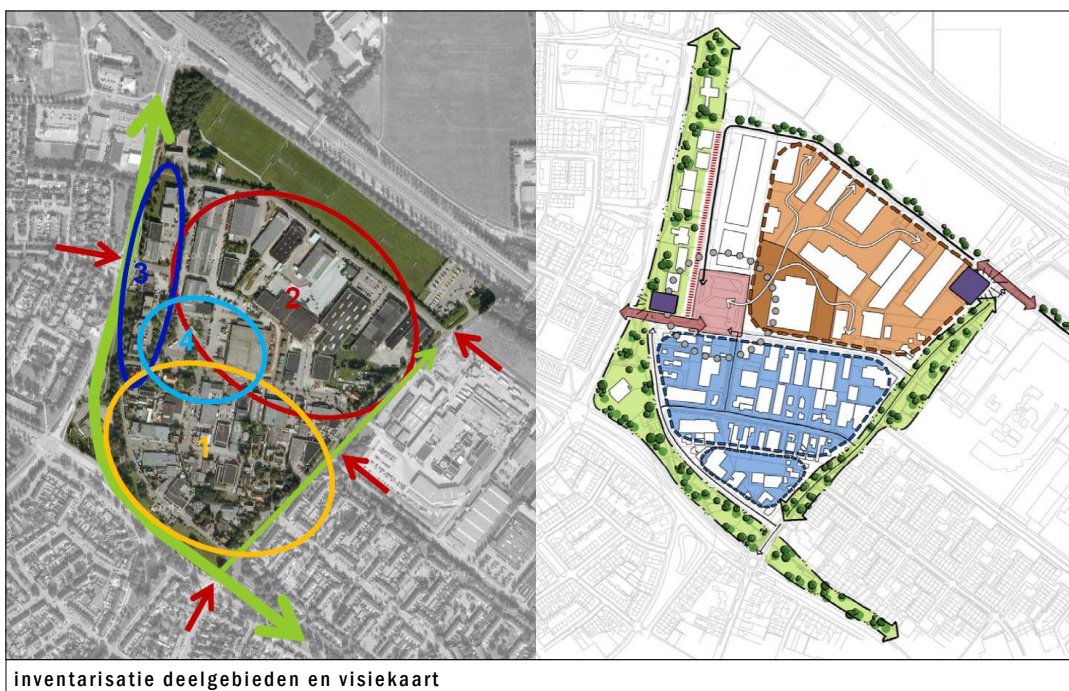
Het bedrijventerrein Tatelaar is gelegen binnen het gebiedstype 'bedrijventerreinen'. Voor deze gebieden geldt de algemene kwalificatie voor de geluidsambities 'zeer onrustig'. Op een bedrijventerrein zijn nauwelijks geluidsgevoelige objecten aanwezig. De woningen op het terrein zijn bedrijfswoningen. Ten aanzien van bestaande bedrijven of het toestaan van nieuwe bedrijven geldt voor de geluidsambitie dat met behulp van vergunningverlening er voor gezorgd wordt dat de geluidbelasting veroorzaakt door bedrijven onder de ambitiewaarde van het betreffende gebied blijft (voor zover dat redelijkerwijs door het bedrijf uitvoerbaar is). Vanuit het geluidsbeleid bestaat het uitgangspunt geen nieuwe (bedrijfs)woningen meer toe te staan op bedrijventerreinen.

3.5.4 Tatelaar, Businessplan voor Bedrijfsomgeving Tatelaar

Voor de revitalisering van Tatelaar is een businessplan opgesteld waarin de ontwikkelingsrichting van het bedrijventerrein wordt geschetst. De ontwikkeling is gericht op versterking van het huidige profiel van het bedrijventerrein als een gemengd en consumentgericht bedrijventerrein voor detailhandel in volumineuze goederen, kleinschalige productiebedrijven in lage milieucategorieën en kantoren.

Het businessplan is een vervolg op de studie naar de revitalisering van het bedrijventerrein. De conclusies die uit deze studie naar voren zijn gekomen, zijn:

- Intensiever benutten van de grond is mogelijk voor een deel van de bedrijven langs de Edisonstraat en de Voltastraat. Veel bedrijven denken echter niet aan investeren;
- Tatelaar kent een relatief hoogwaardig profiel, upgrading is alleen nog mogelijk door meer in te zetten op dienstverlenende en consumentgeoriënteerde bedrijvigheid.



In het businessplan is een inventarisatie en analyse van Tatelaar gemaakt. Samen met de ondernemers zijn de sterke en zwakke punten opgesteld. Tevens zijn de kansen en bedreigingen gesignaleerd. Dit is vertaald naar een visie met de ontwikkelingsmogelijkheden welke voor de openbare ruimte concreet zijn uitgewerkt in enkele oplossingen. Het businessplan sluit af met beeldkwaliteitswensen en er worden uitspraken gedaan over duurzaamheid en parkmanagement.

In hoofdstuk 4 (Planbeschrijving) wordt nader ingegaan op de gewenste ontwikkelingsrichting vanuit het businessplan.



3.5.5 Bestemmingsplan Tatelaar 1982

Het bedrijventerrein Tatelaar uit 1982 kent in hoofdzaak de bestemmingscategorieën: “Bedrijfsbebouwing”, “Handel en industrie”, “Openbaar groen” en “Recreatieve doeleinden” (sportterrein).

De strook tussen Doesburgseweg en Voltastraat heeft de bestemming “Groen” en “Bedrijfsbebouwing” is bestemd voor showrooms, kantoorgebouwen en een hotel met bijbehorend restaurant en de mogelijkheid van een 1 dienstwoning per bedrijf. Een bestaand garagebedrijf is planologisch ingepast met de bestemming handel en industrie.

Binnen de bestemming ‘Handel en industrie’ kan een bedrijf met 1 dienstwoning gevestigd worden. Het bestemmingsplan werkt met een positieve, limitatieve bedrijvenlijst. Binnen de bestemming ‘Handel en industrie’ zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan zijn genoemd. Het college is bevoegd hier onder voorwaarden van af te wijken.

Het bedrijventerrein heeft een interne zonerings op 100 meter, gerekend vanaf de aanliggende woonbebouwing. Binnen de contour van 100 meter zijn uitsluitend aangewezen bedrijven toegestaan. De zonerings heeft als doel de naastgelegen woonomgeving te beschermen. Op het bedrijventerrein zijn geen A-inrichtingen (bedrijven in de zware milieucategorie) toegestaan. Over een deel van het bedrijventerrein ligt de geluidzone van het bedrijventerrein Hengelder.

Inmiddels is het bestemmingsplan Tatelaar tien keer herzien (de feitelijke onjuiste nummering is overgenomen).

| Herziening | Onderwerp |
|----------------------------------|--|
| 1 ^e herziening (1983) | Verduidelijking (technisch) |
| 2 ^e herziening (1985) | Bouwmarkt (minimaal 1.000 m ²) binnen de bestemming Handel en industrie |
| 3 ^e herziening (1988) | Garagebedrijf binnen de bestemming Bedrijfsbebouwing |
| 4 ^e herziening (1989) | Uitbreiding horecavoorziening Delweg (vergroten van het bouwvlak) |
| 5 ^e herziening (1992) | Detailhandel in tapijten aangemerkt als volumineuze goederen bin- nen bestemming Handel en industrie |
| 6 ^e herziening (1994) | Aanbiedstation Didamseweg |
| 7 ^e herziening (1994) | Verzamelplaats huishoudelijk afval (vrijstelling) |
| 8 ^e herziening (1993) | Billboards (vrijstelling) |
| 8 ^e herziening (1994) | Alarmeringsmast Delweg Aanduiding in bestemming openbaar groen |
| 10 ^e herziening | Verbod op vestiging en vrijstelling vesti- ging seksinrichting, sekswinkel, escortbe- drijf |

En zijn op het bestemmingsplan de volgende vrijstellingen verleend:

| | |
|--------------------------------|---|
| 28-03-1995 Doesburgseweg 14: | afwijking nokhoogte tbv uitbreiding van de kleedruimte |
| 13-01-2001 Nobelstraat 1: | aanpassing bouwblok tbv van het vergroten van een automobielbe- drijf |
| 27-12-2001 Nobelstraat 7: | aanpassing bouwblok tbv het veranderen en vergroten van verkoop- ruimte |
| 05-11-2007 Delweg ong.: | afwijking bouwhoogte tbv bouwen van een skatebaan |
| 21-02-2011 James Wattstraat 2: | vestigen van een Fitness studio (sportschool) |
| 14-09-2011 Voltastraat 1: | vestigen van een Tandartsenpraktijk |

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Algemene uitgangspunten

Op 15 januari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Tatelaar' vastgesteld. Deze nota vormt de basis voor de regelgeving in onderhavig bestemmingsplan.

De belangrijkste doelstelling voor het bedrijventerrein Tatelaar is het consolideren van de bestaande bedrijvigheid en deze binnen de aanwezige milieuruimte de mogelijkheid bieden voor verdere intensivering. Het beheer van de huidige situatie staat voorop.

De ruimtelijke en functionele kwaliteiten zoals die zijn onderscheiden (zie hoofdstuk 2, beschrijving bestaande situatie), dienen te worden benut en verder te worden uitgebouwd, binnen de gegeven beleidskaders. Het bestemmingsplan biedt daarvoor de mogelijkheden en scheidt de randvoorwaarden waarbinnen de doelstellingen en uitgangspunten van het plan kunnen worden bereikt en tot stand gebracht.

4.2 Streefbeeld

4.2.1 Algemeen

Het primaire uitgangspunt voor het te voeren beleid is dat ingespeeld kan worden op het beheer van de huidige situatie en toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen op het bedrijventerrein. Dit wordt mogelijk door het uiteenzetten van een streefbeeld. Ook wordt gekeken naar hoe in de toekomst kan worden omgegaan met meer integrale afwegingskaders.

In het streefbeeld zijn de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het gebruik van de in het plangebied gelegen gronden vervat en geïntegreerd in de voor de bedrijventerrein specifieke nagestreefde uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. De verschillen met de vigerende planologische situatie en de voorgestane planologische situatie en de daarbij gemaakte keuzes worden in deze paragraaf toegelicht.

4.2.2 Bedrijven op het bedrijventerrein

Bedrijvigheid is en blijft de belangrijkste functie op Tatelaar. Het bedrijventerrein kan alleen nog inbreiden binnen de bestaande begrenzing.

Uitgangspunt is dat het een bedrijventerrein is voor (productie)bedrijven in de lage milieucategorie (maximaal categorie 2). Bevi-inrichtingen worden uitgesloten. De grootste afstand voor de milieucomponent (geur, geluid, stof, gevaar) is 30 meter. Hiermee wordt beoogd een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen door voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds, zowel in het plangebied als in de omgeving. Doordat maximaal bedrijven van milieucategorie 2 worden toegestaan met een afstand tot de woonomgeving van minimaal 30 meter (deze afstand is in

de huidige situatie voldoende) is een interne zonering van het bedrijventerrein niet langer noodzakelijk.

Het verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg aan de Doesburgseweg krijgt een specifiek op het bedrijf toegesneden bedrijfsbestemming. De veiligheidszonering die in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) verbonden is aan het lpg-vulstation, wordt in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van een gebiedsaanduiding. Ook de aanwezige nutsvoorziening (rioolgemaal) aan de Delweg wordt van een specifieke regeling voorzien.

4.2.3 (Bedrijfs)woningen

De bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd. Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein toegestaan. Zowel de Nota geluidbeleid als het Businessplan Tatelaar hanteren als uitgangspunt dat geen nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerrein worden toegestaan. Bedrijfswoningen kunnen tot beperkingen leiden en tot een ongewenste ruimtelijke situatie van wonen op een bedrijventerrein. In de huidige tijd is de noodzaak van het wonen bij een bedrijf niet meer noodzakelijk.

Op het bedrijventerrein Tatelaar zijn reeds bedrijfswoningen aanwezig. Conform de vigerende planologische situatie worden deze woningen bestemd als bedrijfswoning.

4.2.4 Kantoren

Zelfstandige kantoren kunnen zich vestigen in de zone tussen Voltastraat en Doesburgseweg. Verder worden geen zelfstandige kantoren toegestaan (hier onder valt ook het medegebruik van kantoorruimte door derden).

Op het overige deel van het bedrijventerrein zijn bij het bedrijf behorende kantoren toegestaan. Het kantoor is ruimtelijk en functioneel ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten en is functioneel verbonden met (behoort tot) het gevestigde bedrijf. De vloeroppervlakte van het kantoor mag maximaal 20% van de oppervlakte van het bedrijf bedragen. Een zelfstandig kantoor is in milieuhygiënisch opzicht een 'gevoelige' functie. In milieukundig opzicht belastende bedrijvigheid kan door de aanwezigheid van kantoorruimte in de uitoefening van activiteiten of in zijn ontwikkeling beperkt worden.

4.2.5 Detailhandel

Volumineuze detailhandel

Op het bedrijventerrein is vestiging van detailhandel in volumineuze goederen (zoals auto's, boten, caravans, motoren, scooters, keukens, badkamers, sanitair, zwembaden, meubels, vloerbedekking/parket, zonwering) en daarmee direct samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen en onderdelen en ondergeschikte mate van woninginrichting en stoffering -, tuincentra (w.o. tuinhuisjes, tuinmachines) en grootschalige bouwmarkten (> 1.000 m²) mogelijk. Vestiging van grootschalige detailhandel wordt niet toegelaten. Onder volumineus wordt in dit bestemmingsplan ook verstaan detailhandel in rijwielen en scooters, omdat de reikwijdte van deze bedrijven de afge-

lopen jaren is veranderd waardoor dit soort zaken steeds minder voorkomen en wenselijk zijn in winkelcentra.

Uitgangspunt is dat detailhandel is toegestaan in daartoe aangewezen (winkel)centra. Vormen van detailhandel die in deze gebieden niet ruimtelijk of planologisch inpasbaar zijn kunnen zich buiten deze centra vestigen. Daarbij is het wenselijk dat het juiste bedrijf op de juiste plaats terecht komt. Buiten de winkelcentra is plaats voor detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige bouwmarkten en eventueel brand- en milieugevaarlijke stoffen.

Brancheverwante artikelen

Naast volumineuze goederen wordt de verkoop van brancheverwante artikelen (woninginrichting / 'in-en-om-het-huis' en autobranche) mogelijk. De verkoop van deze niet-volumineuze goederen blijft gekoppeld aan de verkoop van volumineuze goederen. Het aanbod van niet volumineuze artikelen wordt beperkt tot maximaal 20%. Hiermee wordt voorkomen dat kleine winkels, die in de bestaande winkelcentra/detailhandelstructuur thuishoren, zich op het bedrijventerrein gaan vestigen. De autobranche vormt hierop een uitzondering.

Reguliere detailhandel, inclusief als detailhandel aangemerkte internethandel wordt niet toegestaan. Grootschalige detailhandel (niet gekoppeld aan een assortiment) wordt eveneens niet toegestaan.

Internethandel

De exploitatie van internetwinkels en de behoefte aan afhaalpunten voor internetverkoop is de afgelopen jaren flink toegenomen. Niet publiekgerichte vormen van internethandel – zoals e-commerce (opslag en verzending) – worden binnen de gemeente algemeen toegestaan, ongeacht de ruimtelijke omvang van de activiteit. Voor publiekgerichte vormen van internethandel, inclusief showroom, geldt dat de impact op de omgeving groter is. De gemeente Zevenaar wil dit soort internethandel dan ook concentreren op bedrijventerrein Tatelaar en dan alleen toegestaan bij de grotere bedrijven (bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 1.000 m²). Het dient daarbij te gaan om de handel in goederen die mensen niet frequent kopen. Om enig idee te geven welke artikelen er verhandeld worden, wordt een kleine showroom toegestaan (maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 100 m²).

Tankstations

Bij tankstations is ondergeschikte detailhandel in voedings- en genotsmiddelen en brancheverwante artikelen (automaterialen, etc.) in een bijbehorende shop mogelijk. De oppervlakte van de shop mag niet meer dan 100 m² bedragen.

In het algemeen wordt enige detailhandel in voedings- en genotsmiddelen en overige autogerelateerde artikelen bij tankstations toegestaan, mits deze ondergeschikt blijft.

Productiegebonden detailhandel

Op het bedrijventerrein is productiegebonden detailhandel mogelijk met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, textiel, schoeisel en lederwaren. Productiegebonden detailhandel is ondergeschikt aan de productiefunctie van het bedrijf. In het algemeen wordt productiegebonden detailhandel op bedrijventerreinen toegestaan mits deze ondergeschikt blijft. Detailhandel past ook in het karakter van het terrein. Omdat het echter een ander assortiment/branche betreft dan waar het terrein voor is bedoeld, dient de omvang overeenkomstig het algemeen beleid wel beperkt te blijven. Dit geldt in het bijzonder voor assortiment dat ook in winkelgebieden aangeboden kan worden zoals kleding, schoenen en voeding.

4.2.6 Sport en leisure

Sport

De voetbalvelden in het noorden van het plangebied worden bestemd overeenkomstig de huidige bestemming. Wijzigingen zijn hier niet in voorzien.

Leisure

Er wordt meer ruimte geboden voor leisure-activiteiten, echter niet in de volle breedte. Uitgangspunt is dat het centrumgebied de aangewezen locatie is voor leisure-activiteiten op het gebied van detailhandel, cultuur en ontspanning en horeca.

Specifieke activiteiten kunnen of hoeven naar hun aard (bijv. omvang, geluid, intensiteit) niet in het centrum gelokaliseerd te worden (bijvoorbeeld grootschalige nachthoreca, indoorspeeltoernooien).

Aan de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Sport' wordt een limitatieve lijst met activiteiten gekoppeld die zijn toegestaan. Niet toegestaan zijn lawaaisportterreinen zoals motorcrossterrein of kartbaan. Een indoor kartbaan is wel mogelijk. Toegestane activiteiten mogen de ontwikkeling van bedrijven niet belemmeren en de verzorgingsstructuur niet aantasten.

4.2.7 Horeca

Het restaurant aan de Doesburgseweg wordt positief bestemd. Bij deze voorziening zijn geen ontwikkelingen of wijzigingen voorzien.

Bij detailhandel is ondergeschikte horeca mogelijk. Om met name de aantrekkelijkheid van de (volumineuze) detailhandel te kunnen versterken wordt ondergeschikte daghoreca (koffie/lunchroom) toegestaan. Deze vorm van horeca is gekoppeld aan (behorend bij) de detailhandel, bijvoorbeeld door sluitingstijden. Er is geen sprake van het mogelijk maken van zelfstandige (lichte en/of dag)horecavestigingen.

Daarnaast is het op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk om in het noordelijkste deel van de bebouwing tussen de Voltastraat en Doesburgseweg een hotel met daaraan gekoppeld een restaurant te vestigen.

4.2.8 Maatschappelijke voorzieningen

Wat betreft de maatschappelijke voorziening worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen of wijzigingen nagestreefd. De huidige voorziening wordt gehandhaafd en van een adequate regeling voorzien.

Het verenigingsgebouw van de motorclub aan de Edisonstraat wordt als 'Maatschappelijk' bestemd met een nadere aanduiding 'verenigingsgebouw'. De plek van het verenigingsgebouw leent zich niet voor andere maatschappelijke activiteiten. Andere activiteiten, sport uitgezonderd, zijn hier niet wenselijk.

4.2.9 Gezondheidszorg

Uitgangspunt is om de eerstelijns gezondheidszorg als basisvoorziening (op daarvoor geëigende locaties) in de woonomgeving te situeren. Voor gespecialiseerde (2^e lijns) gezondheidszorg, met een groter verzorgingsgebied, lagere bezoekfrequentie en (deels) grotere omvang, ligt inpassing in de woonomgeving minder voor de hand. Om in Zevenaar in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen wordt vestiging (aan de rand van) een gemengd bedrijventerrein toegestaan. In de strook tussen Doesburgseweg en Voltastraat, ten zuiden van de entree (Voltastraat), is derhalve de vestiging van gespecialiseerde tweedelijns gezondheidszorg en verwante medische functies mogelijk zoals klinieken, laboratoria, orthopeed, orthodontist. In voorkomende gevallen uitsluitend voor kortdurend verblijf.

Een woonfunctie (in combinatie met zorg) is niet mogelijk. Een woon-zorgfunctie is in milieuhygiënisch opzicht een 'gevoelige' functie. In milieukundig opzicht belastende bedrijvigheid kan door de aanwezigheid van wonen in de uitoefening van bedrijfsactiviteiten of in zijn ontwikkeling beperkt worden. Het bedrijventerrein is met name bedoeld voor de productiefunctie van bedrijven.

4.2.10 Groen

De groene zones langs de Doesburgseweg, Delweg en Didamseweg, de oostzijde van de Voltastraat en ter hoogte van de milieustraat worden bestemd als 'Groen'. De groene zones langs de Doesburgseweg, Delweg, Didamseweg en Edisonstraat (noordzijde) behoren tot de hoofdgroenstructuur. De groene zones worden tevens beschermd om een functie waterhuishouding te waarborgen. Het groen langs de Voltastraat en de milieustraat (Edisonstraat) hebben een beeldbepalende (afschermdende) functie

Binnen de bestemming Groen zijn de aanleg van voorzieningen voor de waterhuishouding (waaronder riolering, waterafvoer) en de aanleg van watergangen en -partijen toegestaan. Overige groen behoeft geen planologische bescherming en is opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

De groenstructuur aan de zuidzijde van de Edisonstraat zoals opgenomen in het bestemmingsplan 1982 is nagenoeg verdwenen. Deze groenstrook heeft geen functie

(meer) in de hoofdstructuur. Eventuele groenelementen kunnen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gerealiseerd worden.

4.2.11 Verkeer

De openbare ruimte op het bedrijventerrein krijgt voor zover niet aangemerkt als 'Groen' de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Parkeren vindt zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein plaats. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen en fietsparkeervoorzieningen te bepalen, worden de parkeerkencijfers van publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW als parkeernorm toegepast. In de publicatie is een rekenmethodiek opgenomen om de parkeerbalans te bepalen. De publicatie is van 27 juli 2012. Voor het gebruik van deze publicatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: matig stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Kencijfer: gemiddelde tussen minimale en maximale waarde.

De kencijfers uit de publicatie blijven van kracht zolang het bestemmingsplan geldig is. Als gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid (binnenplanse wijziging) of wordt afgeweken van een gebruiksregel op een moment dat er een actuele publicatie beschikbaar is, dan vormt de meest actuele publicatie het uitgangspunt voor het wijzigingsplan of het beoogde gewijzigde gebruik.

Parkeren wordt in principe op eigen terrein gerealiseerd. De grens van het bouwvlak wordt op minimaal 7 meter achter de bestemmingsgrens gelegd om parkeren voor de voorgevel mogelijk te maken. Indien het parkeren niet volledig op eigen terrein kan worden opgelost, kan het resterende deel van de parkeerbehoefte worden gezocht in de openbare ruimte, mits deze ruimte nog niet is benut ten behoeve van de parkeerruimte voor bestaande bedrijven of instellingen.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn alle functies verkeer, parkeren, groen mogelijk. Uitgangspunt is dat het standaardprofiel zoals opgesteld in het Businessplan Tatelaar past binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hiervoor is minimale maat van 12 meter noodzakelijk.

Ter hoogte van de milieustraat is het profiel van de Didamseweg verbreed om een extra opstelstrook mogelijk te maken.

De Doesburgseweg wordt bestemd als 'Verkeer'. Deze weg heeft een doorgaande verkeersfunctie.

Uitgangspunten Businessplan

Volgens het Businessplan is een nieuwe ontsluiting wenselijk in het verlengde van de James Wattstraat. Nader onderzoek is nog noodzakelijk. Ook is de financiering nog niet rond. Vanuit het perspectief van economische haalbaarheid van het bestemmingsplan

en het feit dat er nu geen zicht is of de ontsluiting binnen de planperiode wordt gerealiseerd, wordt deze niet in het bestemmingsplan opgenomen. Wel blijft het beoogde tracé vrij van bebouwing. Hiervoor is een groenbestemming opgenomen.

De mogelijke ontwikkelingen rond het Tatelaarplein zoals aangegeven in het Businessplan Tatelaar, zijn nog te prematuur om – al dan niet als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan – op te nemen.

4.3 Verschillen ten opzichte van vigerende planologische situatie

Het vorige bestemmingsplan is ongeveer 30 jaar oud. Tevens zijn er een aantal herzieningen geweest en vrijstellingen verleend (zie paragraaf 3.5.5). Door maatschappelijke veranderingen, tussentijdse ontwikkelingen en nieuwe inzichten wijkt onderhavige bestemmingsplanregeling op een aantal punten af van de vigerende planologische situatie.

Een opsomming van de grootste verschillen:

- de bouw van nieuwe bedrijfswoningen is niet meer mogelijk;
- de gebruiksfuncties zijn enigszins uitgebreid: toegestaan worden leisureactiviteiten, aan detailhandel en leisure ondersteunende en ondergeschikte horeca en voor een beperkt gedeelte van het plangebied is 2^e lijns gezondheidszorg;
- de maximale goot- en bouwhoogte is met 1 meter verhoogd zodat deze beter aansluiten bij het bouwbesluit;
- (publieksgerichte vormen van) internethandel worden toegestaan;
- Interne zonering van het bedrijventerrein is gezien de toegestane milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden niet langer meer noodzakelijk.

5 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Milieu

5.2.1 Afval

Binnen de kern Zevenaar zijn, en op het bedrijventerrein Tatelaar, voorzieningen aanwezig voor het gescheiden ophalen van huishoudelijk afval, zoals glas en blik. Het plaatsen van dergelijke voorzieningen is direct toegestaan binnen een aantal bestemmingen en met name de verkeersbestemming. Daarnaast worden afval en papier periodiek aan huis opgehaald en bestaat de mogelijkheid om andersoortig afval (chemisch, grofvuil etc.) bij het gemeentelijke milieupark af te leveren. Hiermee wordt aangesloten bij het nationale en provinciale beleid met betrekking tot duurzaamheid.

5.2.2 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook bij het afwijken van de regels kan hieraan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

Het planvoornemen voorziet niet in nieuwe gebruiksmogelijkheden waarvoor de noodzaak bestaat inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen. De geldende bestemmingen worden opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de geschiktheid van de bodemkwaliteit en de eventuele aanwezigheid van bodemverontreinigingen derhalve achterwege blijven.

Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, als uit de noodzakelijke milieuonderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Energie

Het bedrijventerrein wordt op een adequate wijze voorzien van energie. Daarbij staat duurzaamheid voorop. Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die een beroep doen op het gebruik van meer energie ten opzichte van de huidige situatie. Voor toekomstige plannen zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd.

5.2.4 Externe veiligheid

Algemeen

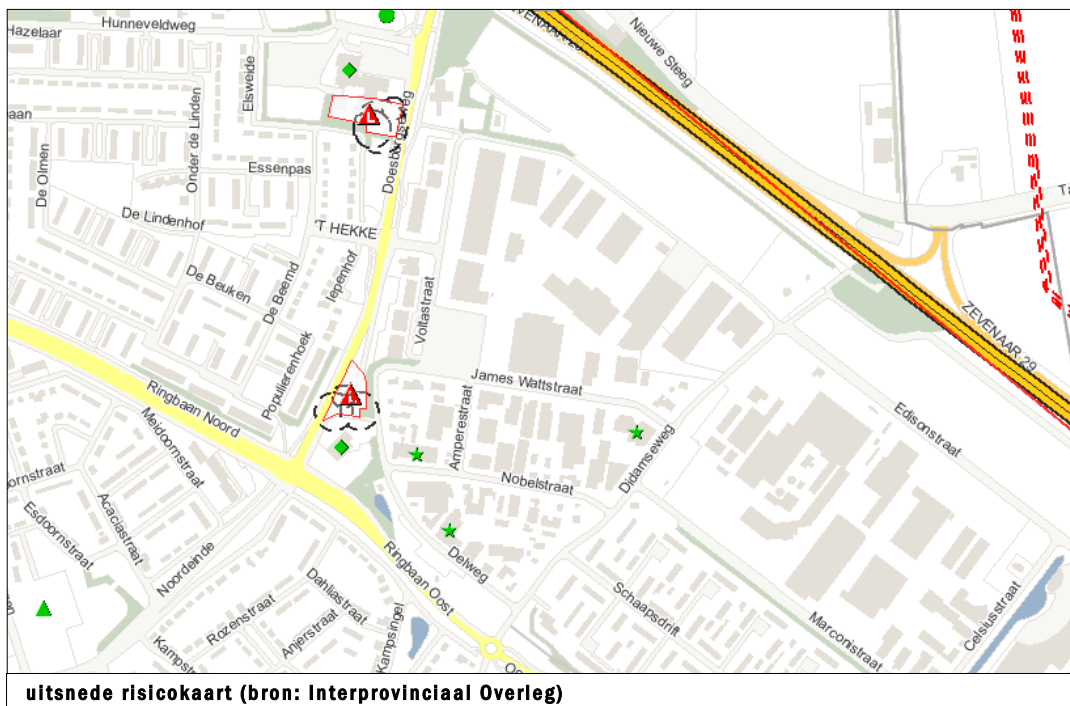
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van het bestemmingsplan, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

De risiconormen voor risicovolle inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op het bedrijventerrein zijn momenteel geen BEVI-inrichtingen aanwezig. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast ook niet in de vestiging van dergelijke inrichtingen.

Binnen het plangebied is een risicovolle inrichting aanwezig in de vorm van een lpg-tankstation aan de Doesburgseweg 4. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Het tankstation beschikt over een lpg-vulpunt, een lpg-afleveringsinstallatie en een lpg-reservoir (tank). De risicocontouren van deze installaties worden als veiligheidszone opgenomen in het bestemmingsplan.



Op de Risicokaart staat voor het vulpunt een risicocontour van 25 meter aangegeven. De risicocontouren van de afleverinstallatie bedraagt 15 meter en van het reservoir 25 meter.

Direct grenzend aan de westzijde van het plangebied is het Shell-tankstation (Doesburgseweg 37) gelegen. Ook dit tankstation beschikt over een lpg-vulpunt, een lpg-afleveringsinstallatie en een lpg-reservoir (tank). Op de Risicokaart staat voor het vulpunt een risicocontour van 35 meter aangegeven. De risicocontouren van de afleverinstallatie bedraagt 15 meter en van het reservoir 25 meter.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid ter plaatse van de plaatsgebonden risicocontouren wijzigt niet als gevolg van het bestemmingsplan, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Ook voor het tankstation wordt uitgegaan van de bestaande situatie met bijbehorende risicoafstanden. Echter bij het nemen van besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) sprake van een nieuwe situatie, ook al wordt een feitelijk reeds bestaande situatie opnieuw vastgelegd in een bestemmingsplan (conserverend bestemmingsplan). Ook de bestuursrechter interpreteert het Bevi in deze zin. Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van het lpg-tankstation dat is gelegen binnen het plangebied bestaat op basis van het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om bebouwing op te richten. Het betreft een uitbreidingsmogelijkheid van de bebouwing van het restaurant aan de Doesburgseweg 2. Dit betreft een kwetsbaar object. Derhalve wordt de uitbreidingsmogelijkheid bij deze herziening van het bestemmingsplan zodanig aangepast dat deze niet meer is gelegen binnen de risicocontour.

De afstand tot grens van het invloedsgebied verantwoording groepsrisico bedraagt voor beide tankstations 150 meter. Voor beide tankstations is een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld.

De doorzet van het Texaco tankstation is begrensd op 500 m³/jaar. Hierdoor blijkt uit berekeningen dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Voor het Shell-tankstation aan de Doesburgseweg 37 blijkt uit berekeningen dat het groepsrisico bij de huidige doorzet van minder dan 1000 m³/jaar boven de oriëntatiewaarde ligt.

De aanwezige bedrijven en voorzieningen die binnen het plangebied van het bestemmingsplan Tatelaar zijn gelegen binnen het invloedsgebied van het Shell tankstation, zijn over het algemeen goed te ontvluchten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn daarmee goed te noemen. Met betrekking tot de bestrijdbaarheid geldt dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Ook zijn er genoeg opstelplaatsen voor hulpdiensten aanwezig binnen het plangebied. De lokale brandweer heeft de beschikking over een voldoende capaciteit aan goed bereikbaar bluswater.

Het aanwezige groepsrisico wordt geaccepteerd daar het een historisch gegroeide situatie is. Het risico is voorts waar mogelijk beperkt. Dit doordat de omwonenden in het algemeen goed zelfredzaam zijn, de 'voorkanten' van de woningen en de vluchtroutes van de bron af zijn gericht en de locaties door hun ligging aan belangrijke ontsluitingswegen in Zevenaar door de hulpdiensten goed bereikt kunnen worden (er is ruimte aanwezig voor opstelplaatsen, meerdere aan- en afrijroutes, geen doodlopende wegen, brede wegen, de wegen kunnen zware voertuigen aan, sirenes in het gebied hebben een goede dekking). Ook dit is historisch al langere tijd zo.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de lpg-tankstations vaststelling van het bestemmingsplan niet leidt tot een verhoging van het groepsrisico.

Bij het bedrijf aan de Edisonlaan 36b vindt opslag van vuurwerk plaats. De opslag van vuurwerk is gereguleerd in het Vuurwerkbesluit. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Voor de betreffende inrichting wordt uitgegaan van de bestaande situatie met bijbehorende risicoafstand. Deze afstand bedraagt minimaal 20 meter vanuit de deuropening van de bewaarplaats of een bufferbewaarplaats tot een kwetsbaar object. In de huidige situatie zijn binnen deze afstanden geen kwetsbare objecten aanwezig.

Binnen het plangebied bevindt zich tevens een aantal niet risicovolle bedrijven. In de huidige situatie is geen sprake van buiten de wettelijke grenzen vallende overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving. Daar het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS, d.d. 31 juli 2012). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Ten noordwesten van Zevenaar en direct aangrenzend aan het plangebied is de A12 gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor het wegvak van de A12 tussen de knooppunten Velperbroek en Oud-Dijk geldt volgens bijlage 2 van de circulaire een veiligheidszone van 1 meter gemeten vanaf het midden van de weg. Binnen deze afstand liggen geen (geprojecteerde) beperkt en/of kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico van de A12 vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Het plangebied is wel gelegen binnen de veiligheidszone van 200 meter, waarvoor het groepsrisico verantwoord dient te worden. Echter in de 'Eindrapportage Basisnet weg' d.d. oktober 2009 is aangetoond dat het toekomstige groepsrisico niet meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Derhalve mag de verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Op basis van het Basisnet weg is langs het wegvak een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter gemeten vanaf de rechterraand van de rechterrijstrook, aanwezig. Het plasbrandaandachtsgebied is voor een beperkt gedeelte over het plangebied gelegen. Voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG) gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen. Beargumenteerd dient te worden waarom binnen het PAG gebouwd mag worden. Tevens dient aandacht besteed te worden aan de bestrijdbaarheid van een plasbrand (hulpverlening en zelfredzaamheid, mede in relatie tot effectreducerende of brandvertragende maatregelen aan gebouwen). Binnen het PAG zijn geen bouwmogelijkheden aanwezig waardoor geen nadere onderbouwing noodzakelijk is.

Verder komen in (de nabijheid van) het plangebied geen rail-, weg- en vaartransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). In deze situatie zijn evenmin veranderingen voorzien.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen en leidingen voor aardolieproducten met een externe veiligheidscontour is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn deze leidingen niet aanwezig waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

(beperkt) Kwetsbare objecten.

Binnen het plangebied zijn objecten die in het kader van het externe veiligheidsbeleid als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar zijn aangewezen. In de wetgeving worden eisen gesteld ter bescherming van mensen in deze objecten tegen de kans om te overlijden als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen. Dergelijke objecten mogen niet zijn gelegen binnen de risicocontouren van risicobronnen.

Binnen het plangebied zijn de volgende objecten als kwetsbaar aan te merken:

- winkels met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 2.000 m². Dit betreft de locaties Edisonstraat 20A, Edisonstraat 20BCD, Edisonstraat 12 en Edisonstraat 28;
- langs het zuidelijke deel van de Voltastraat staat meer dan 1.500 m² aan kantoorruimte. Het bestemmingsplan laat in deze strook meer dan 1.500 m² aan zelfstandige kantoorruimte toe. Hierdoor is het mogelijk dat ter plaatse een kwetsbaar object gevestigd wordt;
- de vestiging van een hotel is mogelijk op de hoek Voltastraat - Doesburgseweg. Hierdoor is het mogelijk dat ter plaatse een kwetsbaar object gevestigd wordt;

Als beperkt kwetsbaar objecten zijn de bedrijfswoningen, overige kantoren, het restaurant, winkels, sportterrein en sportschool aan te merken.

Het onderscheid tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten is voor nieuwe situaties relevant in het kader van de toelaatbaarheid van een kwetsbaar object of van een risicovolle inrichting op een bepaalde plaats. Binnen het plangebied worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen toegestaan.

5.2.4 Geluid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeente Zevenaar beschikt over gemeentelijk geluidbeleid. Het geluidbeleid is gebiedsgericht en voor elk gebied is het ambitieniveau vastgesteld. Voor bedrijventerreinen geldt voor alle soorten geluid de gebiedstypering lawaaiig als bovengrens en als ambitie geldt een onrustige gebiedstypering

Het plangebied is geen geluidgezoneerd industrieterrein. Op het bedrijventerrein zijn ook geen geluidzoneplichtige bedrijven aanwezig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet ook niet in de realisering van nieuwe milieuhygiënisch gevoelige functies of

geluidsbronnen, waardoor akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh niet noodzakelijk is in dit geval. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien aan de bepalingen van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Het plangebied wordt aan de west-, zuid- en oostzijde (op afstand) begrensd door woongebieden. De afstand tussen de perceelsgrens en een woning bedraagt aan de Didamseweg circa 45 meter, Oosteinde circa 80 meter en de Doesburgseweg circa 75 meter. Omdat bedrijven niet tot in de perceelsgrens gebouwd mogen worden, is de werkelijke afstand groter. Aan de Didamseweg ligt een kinderdagverblijf op circa 45 meter van de perceelsgrens. In het bestemmingsplan worden bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. De maximale grootste aan te houden afstand ten aanzien van geluid bedraagt 30 meter. Derhalve is voldoende afstand aanwezig tussen de woningen en het bedrijventerrein. Geluid vormt geen knelpunt.

Ten oosten van het plangebied is het bedrijventerrein Hengelder gesitueerd. Dit bedrijventerrein heeft een geluidszone die tot over het plangebied van bedrijventerrein Tataelaar reikt. Deze externe werking volgt uit het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Binnen deze zone is het niet toegestaan om nieuwe geluidgevoelige objecten te realiseren vanwege een hoge geluidsbelasting door industrielawaai. Geluidgevoelige objecten zijn bijvoorbeeld woningen. Hiertoe dienen volgens de Wet geluidhinder ook bedrijfswoningen te worden gerekend omdat deze wet het begrip bedrijfswoning niet kent. Derhalve wordt het oprichten van nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan.

5.2.6 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Binnen het plangebied bevinden geen inrichtingen die stank- of geuroverlast tot gevolg kunnen hebben. Aangezien het planvoornemen evenmin voorziet in de realisering van nieuwe geurgevoelige functies, zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder.

5.2.7 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb),

benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen kan onderzoek naar de luchtkwaliteit, indachtig de Wet luchtkwaliteit, achterwege blijven. Bij wijziging van een bestemming op basis van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde toegevoegd, dat wijziging alleen is toegestaan, indien is aangetoond dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.2.8 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Om het begrip 'milieuzonering' hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In de VNG-publicatie is een zogenaamde richtafstandenlijst opgenomen. In deze lijst is voor allerlei soorten bedrijvigheid aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur worden aangehouden. Naast richtafstanden zijn ook andere kenmerken vermeld, zoals de verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstypen

De VNG-publicatie maakt voor de toepassing van de richtafstandenlijsten onderscheid in de omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

| Milieucategorie | richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

Op basis van de richtafstandenlijsten is in de VNG-publicatie een voorbeeld Lijst van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen opgenomen. Dit voorbeeld is de leidraad voor de bij dit bestemmingsplan opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven

Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of juist uit te sluiten. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/of meldingen. Op deze wijze krijgt men inzicht in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

De afstandentabel is voor de bedrijven in het plangebied van belang in de volgende gevallen:

- bij het toelaten van nieuwe bedrijfsactiviteiten;
- bij het kunnen meewerken aan uitbreiding of verplaatsing van bestaande bedrijfsactiviteiten.

Bedrijven en milieuzonering heeft geen betrekking op de zonering van de bedrijven onderling. Verschillende typen bedrijven kunnen naast elkaar blijven bestaan.

De bedrijven bevinden zich in het plangebied overwegend in de milieucategorie 1 en 2. De volgende bedrijven vallen onder categorie 3.1:

- Texaco tankstation, Doesburgseweg 4;
- Kamps De Wild bv, Edisonstraat 10;
- Timmer- en aannemersbedrijf Rots Bouw, James Wattstraat 12;
- Hakkers autoschade, James Wattstraat 16;
- Tomassen meubelen, Nobelstraat 14;

De aanwezige bedrijven passen qua aard en omvang bij het karakter van het terrein en bij de schaal van de kern Zevenaar. De bestaande milieuzonering is uitgangspunt geweest bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. In het bestemmingsplan mogen zich bedrijven in categorie 1 en 2 vestigen. De bestaande bedrijven in milieucategorie 3.1 mogen blijven zitten en op deze locaties mogen nieuwe bedrijven van dezelfde categorie vestigen. Een uitzondering vormt het tankstation aan de Doesburgseweg. Voor deze locatie wordt expliciet een verkooppunt met lpg (is milieucategorie 3.1) toegestaan.

5.2.9 Verzuring

Op de grens tussen agrarische en/of stedelijke gebieden en natuurgebieden kan verzuring van de bodem optreden. De verzuring ontstaat door het uitspoelen van meststoffen die gebruikt worden op de agrarische grond. Via de bodem verspreiden deze stoffen zich naar het grondwater en eventueel aanwezig oppervlaktewater, van waar het in de natuurgebieden terechtkomt.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe verzurende functies toegevoegd aan het plangebied, evenmin is sprake van het inpassen van nieuwe verzuringsgevoelige functies. Onderzoek naar de invloed van verzurende factoren is ten behoeve van de planvorming derhalve niet nodig.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Beleid waterschap Rijn & IJssel

Om een goede invulling te geven aan het integraal waterbeheer heeft het waterschap Rijn & IJssel een Waterbeheerplan vastgesteld. Het Waterbeheerplan sluit aan op de provinciale waterhuishoudingsplannen van de provincies Gelderland, Overijssel en het Rijk, en de Kaderrichtlijn Water. Ook sluit het plan aan op de Watervisie van het waterschap die in 2002 is vastgesteld.

Waterbeheerplan

In het Waterbeheerplan 2010-2015 wordt het beleid van het waterschap Rijn & IJssel weergegeven. Het plan beschrijft het beleid op hoofdlijnen voor de waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterkeringen in het beheersgebied van het waterschap.

Met de doelstellingen in het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Watervisie

In de Watervisie geeft het Waterschap Rijn en IJssel aan hoe het aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het werkgebied om de wateropgaven waarvoor we de komende vijftig jaar staan, duurzaam op te lossen. De Watervisie geeft richting aan de activiteiten van het waterschap, bijvoorbeeld als het gaat om het bestrijden van verdroging en regionale wateroverlast.

De Watervisie is in eerste instantie de blauwdruk voor de Reconstructieplannen in het beheersgebied. In de Reconstructieplannen wordt gekeken naar de herinrichting van het buitengebied op basis van regelgeving van de rijksoverheid. Het Waterschap Rijn en IJssel wil hierin ook het waterbeheer een plaats geven. Daarnaast vormt de Watervisie de basis voor overleg met andere overheden over de toekomstige inrichting van de streek van Rijn en IJssel.

Watertoetstabel

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Wateractueel (NBWactueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

| Thema | Toetsvraag | Relevant |
|--|---|-------------------------|
| HOOFDTHEMA'S | | |
| Veiligheid | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade? | Nee Nee |
| Riolering en Afvalwaterketen | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap? | Nee Nee Nee |
| Wateroverlast (oppervlakte-water) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? | Nee Ja Nee |
| Grondwater-overlast | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren? | Ja Nee Nee Nee |
| Oppervlakte-waterkwaliteit | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied? | Ja Nee Nee |
| Grondwater-kwaliteit | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking? | Nee |
| Volksgezondheid | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Ja Nee |
| Verdroging | 1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur? | Nee |
| Natte natuur | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur? | Nee Nee |
| Inrichting en beheer | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel? | Ja Nee |
| AANDACHTSTHEMA'S | | |
| Recreatie | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Nee |
| Cultuurhistorie | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig? | Nee |
| Watertoets tabel waterschap Rijn en IJssel | | |

In het kader van de watertoets wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rijn & IJssel, Rijkswaterstaat en de provincie Gelderland. De gemaakte opmerkingen worden in het bestemmingsplan verwerkt.

5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Zevenaar. Het betreft een bedrijvenpark met een relatief goede verdeling tussen groen en verhard oppervlak.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit zware klei op zand. Het grondwater stroomt in noordwestelijke richting. In het plangebied is recentelijk geen sprake (geweest) van grondwateroverlast en het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Het plangebied is gelegen binnen grondwatertrap VI en VII met een hoogste grondwaterstand tussen 40 120 cm en laagste grondwaterstand lager dan 120 cm.

Oppervlaktewater

In het plangebied zijn oppervlaktewateren aanwezig. Er bevinden zich enkele watergangen die in beheer zijn bij de gemeente Zevenaar danwel bij het waterschap. Deze wa-

tergangen, met bijbehorende onderhoud/beheerstroken, hebben geen invloed op dit plan.

Riolering

In het plangebied ligt een gemengd rioleringsstelsel. Met de revitalisering van het bedrijventerrein zal dit vervangen worden door een gescheiden stelsel.

5.3.3 Relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Aan de hand van de 'Handreiking Watertoets' is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In de watertoetstabel is aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

5.3.4 Afvoer schoon en vuil water

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van bedrijfshallen of woningen, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Wanneer dat niet het geval is, wordt de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken.

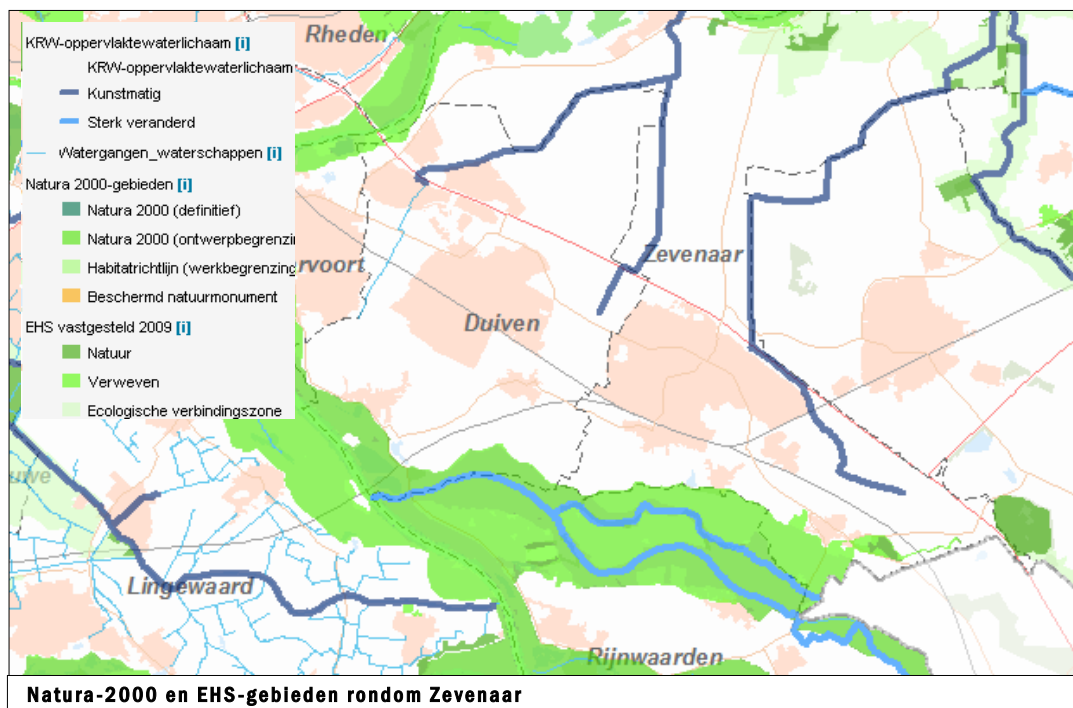
Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Bij het bepalen van de benodigde bergingscapaciteit wordt verwezen naar het beleid van het waterschap.

Aangezien het bestemmingsplan een beheersplan betreft, waarin slechts beperkte ontwikkelingen plaats kunnen vinden, zijn de mogelijkheden om berging en duurzaam waterbeheer voor de bestaande bebouwing te concretiseren beperkt. Het bestemmingsplan biedt daar nauwelijks mogelijkheden toe.

5.3.5 Conclusie

De huidige situatie voorziet niet in problemen op het gebied van de waterhuishouding. Met dit plan worden eveneens geen veranderingen in het watersysteem aangebracht. Met het oog op de waterhuishouding kan het plan daarom zonder belemmeringen door gang vinden.



5.4 Ecologie

5.4.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Ten zuiden van Zevenaar is het Natura 2000-gebied Gelderse Poort aanwezig. Dit gebied is op circa 2,5 kilometer van het plangebied gelegen. Dit is tevens het meest nabij gelegen gebied dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In het plangebied zelf zijn geen waardevolle natuurgebieden aanwezig. Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, oefent het plan ook geen nadelige invloed uit op de buiten het plangebied gelegen Natura 2000- en EHS-gebieden.

5.4.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het ka-

der van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Het bestemmingsplan betreft een plan met een beheersmatig karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden hierbinnen niet mogelijk gemaakt. Hierdoor komen beschermde flora en fauna niet in het geding.

5.4.3 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

In het plangebied worden geen activiteiten uitgevoerd en komen geen gevallen voor die in lijst C of D zijn genoemd. Ook gelet op het beheersmatige karakter van het bestemmingsplan, waarin nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet mogelijk zijn, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

5.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden

5.5.1 Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De gemeente Zevenaar beschikt over archeologisch beleid. Op basis van dat archeologische beleid is een zogenaamde 'loketkaart' vastgesteld. Dit beleid en de loketkaart hebben de onderlegger gevormd voor het bestemmingsplan Archeologie dat is vastgesteld op 31 maart 2010. Op basis van deze documenten is de archeologische verwachting voor de binnen de gemeente gelegen gronden te achterhalen. Vanuit de loketkaart volgt dat vrijwel de gehele gemeente archeologisch waardevol is. Slechts een heel beperkt deel behoeft geen bescherming: deze gebieden zijn vrijgegeven. Voor de overige te onderscheiden gebieden geldt een aanlegvergunningstelsel waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een aanlegvergunning nodig is of niet.

De volgende gebieden zijn binnen de gemeente te onderscheiden. Tevens is aangegeven bij welk oppervlakte met diepte een aanlegvergunning noodzakelijk is:

- vastgestelde hoge archeologische waarde: oppervlakte 30 m² en diepte 0,3 m;
- hoge archeologische verwachting: oppervlakte 200 m² en diepte 0,5 m;

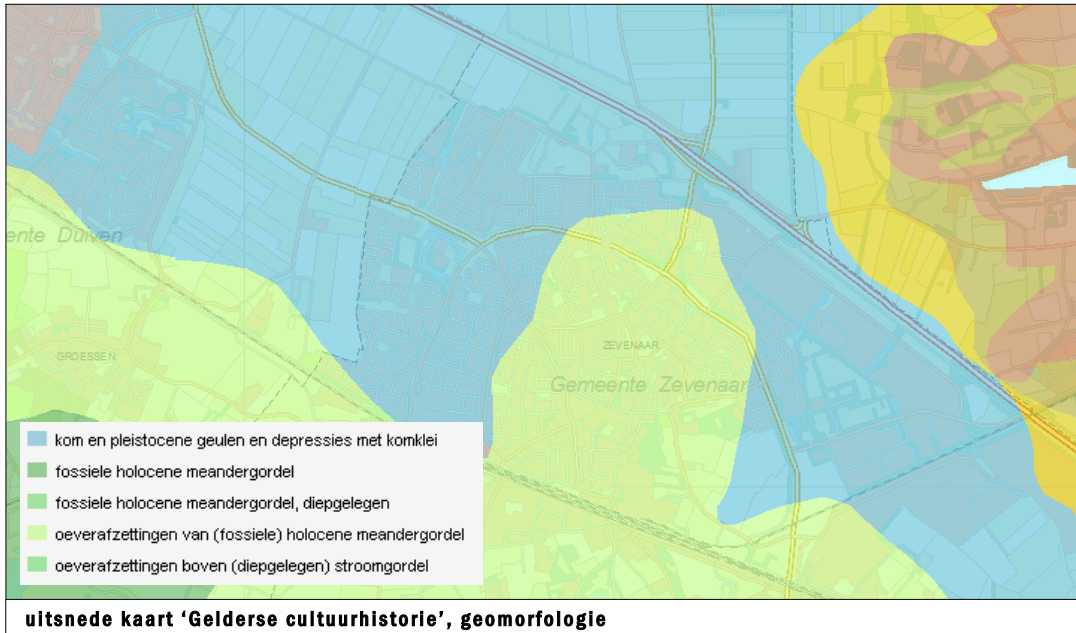
- middelmatige archeologische verwachting: oppervlakte 500 m² en diepte 0,5 m;
- lage archeologische verwachting (swr-lav): oppervlakte 2.500 m² en diepte 0,5 m;
- onbekende archeologische verwachting: oppervlakte 2.500 m² en diepte 0,5 m;
- oppervlaktewater (swr-ow): oppervlakte 2.500 m² en diepte 0,5 m.

Ter plaatse van het plangebied geldt een hoge, middelmatige of lage verwachtingswaarde. In bepaalde situatie bestaat derhalve de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Het plan voorziet echter niet direct in de ontwikkeling van nieuwe locaties, waardoor archeologisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan niet nodig is. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn dubbelbestemmingen opgenomen.

5.5.2 Cultuurhistorische waarden

Historisch landschap, historische stedenbouw en historische geografie

De provinciale kaart 'Gelderse cultuurhistorie' geeft ondermeer de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving aan. Te zien is dat het plangebied is gelegen binnen het Belvoirgebied Liemers. De provincie Gelderland is ingedeeld in tien Belvoirgebied. Ieder gebied heeft zijn eigen regionale cultuurhistorische identiteit. Liemers kenmerkt zich als een leeg gebied waarin mensen vroeger 'leefden met de rivier'. Bovendien is het een gebied met een strategische ligging waar vaak om werd gestreden.



Daarnaast is Tatelaar geomorfologisch gelegen binnen het rivierlandschap van Rijn en Maas met deels de nadere specificatie komgebied en deels oeverafzettingen van holocene meandergordel. Tevens grenst het plangebied aan het inundatiegebied IJssellinie.



Delweg 28 en 30

Gebouwde monumenten

Binnen het plangebied zijn 2 gemeentelijk monumenten aanwezig, te weten Delweg 28 en Delweg 30. Gemeentelijke monumenten worden beschermd door de gemeentelijke verordening, derhalve zal in dit bestemmingsplan geen specifieke regeling voor de bescherming van deze waarde worden opgenomen.

Het onderhavige bestemmingsplan veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen en monumenten in het plangebied en de directe omgeving, aangezien er geen concrete ontwikkelingen in zijn opgenomen. Voor toekomstige plannen, die op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn, zal een afzonderlijke procedure worden gevolgd. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen archeologische of cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied is een rioolgemaal van het waterschap Rijn en IJssel gelegen. Tevens lopen er persleidingen naar dit rioolgemaal. Het rioolgemaal kent een geurcontour van 30 meter gemeten uit de gevel van het gemaal. Deze geurcontour ligt over het plangebied. Binnen deze contour zijn geen geurgevoelige functies toegestaan. De persleiding heeft een zakelijke rechtstrook van 5 meter (2,5 meter aan weerszijden hart leiding). Dit betekent dat allerlei activiteiten als het oprichten van bouwwerken, het planten van diepwortelende bomen en ontgravingen en verlagingen nabij de leidingen binnen de 5 meterstrook niet zonder toestemming van de eigenaar kunnen plaatsvinden.

Overige kabels en leidingen welke planologische bescherming behoeven zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Zevenaar is verder op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee

gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven.

De bijbehorende transformatorstations, verdeelstations e.d. krijgen wel een afzonderlijke regeling, voor zover deze zijn gelegen op gronden in eigendom van de beherende instantie en bouwwerken van enige omvang zijn gerealiseerd.

Straalpaden zijn boven het plangebied niet aanwezig, er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen, zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Tatelaar' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.2 Inleidende regels

6.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

6.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

6.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

6.3.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

6.3.2 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

6.3.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de afwijkingsmogelijkheid. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

6.3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.3.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik en kunnen daarnaast bepaalde andere functies expliciet worden toegestaan en van een regeling voorzien.

6.3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

6.3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke, natuurlijke of archeologische waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

6.3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.3.9 Bestemmingen

Bedrijventerrein

Dit is de meest voorkomende bestemming binnen het plangebied met de meest uitvoerige regeling. Hier worden de toegestane bedrijfsactiviteiten geregeld. In de regels is opgenomen dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven uit de zwaardere milieucategorie 3.1 worden gehandhaafd onder de veronderstelling dat in het verleden een afdoende afstemming van de bedrijfsactiviteiten op de milieugevoelige functies in de omgeving heeft plaatsgehad (via milieuvergunning). Nieuwvestiging van bedrijven in deze categorie op dezelfde locatie is mogelijk. Echter op andere locaties worden geen bedrijven van deze categorie toegestaan.

Tevens is het mogelijk om binnen de bestemming Bedrijventerrein leisureactiviteiten uit te oefenen, echter niet in de volle breedte. Aan de bestemming wordt een limitatieve lijst met activiteiten gekoppeld die zijn toegestaan. Niet toegestaan zijn lawaaisportterreinen zoals motorcrossterrein of kartbaan. Een indoor kartbaan is bijvoorbeeld wel mogelijk. Toegestane activiteiten mogen de ontwikkeling van bedrijven niet belemmeren en de verzorgingsstructuur niet aantasten.

Er is sprake van één groot bouwvlak waarbinnen de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen worden opgericht. Een maximum bebouwingspercentage en een aan te houden afstand tot de perceelsgrens regelen daarbij dat niet de gehele bedrijfspercelen kunnen worden volgebouwd. Bedrijven zijn hierdoor waar mogelijk voorzien van een reële uitbreidingsmogelijkheid. Ten behoeve van de beveiliging van bedrijfspercelen is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van hekwerken tot een hoogte van maximaal 2 meter. Het college van burgemeester en wethouders kan hieraan nadere eisen stellen om de kwaliteit van het bedrijventerrein te waarborgen. Zo kan het zijn dat alleen open hekwerken worden toegestaan.

Bij de bedrijven is in een aantal gevallen een bedrijfswoning aanwezig. Gelet op de aard van de toelaatbare bedrijvigheid en de ligging nabij woongebied is de aanwezigheid van deze bedrijfswoningen aanvaardbaar. De bestaande bedrijfswoningen worden dan ook specifiek aangeduid en van een regeling voorzien. Nieuwe bedrijfswoningen worden overeenkomstig het gemeentelijke geluidsbeleid en door de aanwezigheid van de geluidszone van het industrieterrein Hengelder niet toegestaan.

Op bedrijventerrein Tatelaar is de verkoop van volumineuze en daaraan brancheverwante artikelen toegestaan. Tevens mag een dergelijk bedrijf beschikken over een ondersteunende en ondergeschikte horecagelegenheid.

Op het bedrijfsperceel is opslag van goederen en materialen toegestaan indien deze niet voor de voorgevelrooilijn plaatsvindt. Dit om verrommeling van het bedrijventerrein tegen te gaan. Op Tatelaar zijn vele autodealers gevestigd. Ten behoeve van de verkoop van auto's worden deze op het bedrijfsperceel gepresenteerd. Veelal vindt dit

plaats voor de voorgevelrooilijn. In het bestemmingsplan is dan ook een uitzondering gemaakt voor het stallen van auto's voor de voorgevelrooilijn ten behoeve van de verkoop.

Kantoren en 2^e lijnsgezondheidszorg

Ondersteunende en ondergeschikte kantooractiviteiten zijn binnen de bestemming bedrijventerrein tot een vloeroppervlakte van maximaal 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn daarnaast nog zelfstandige kantooractiviteiten toegestaan. Hetzelfde geldt voor 2^e lijns gezondheidszorg en aanverwante medische functies.

Internethandel

Niet publieksgerichte vormen van internethandel zijn overal toegestaan, ongeacht de omvang van de activiteit. Publieksgerichte vormen zijn toegestaan bij bedrijven met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1000 m² waarbij het moet gaan om goederen die niet frequent door particulieren worden aangekocht. Hiervoor mag het bedrijf beschikken over een showroom van maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m².

Nutsvoorzieningen

Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen diverse bestemmingen, zoals 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Voor de grotere nutsvoorzieningen, zoals het rioolgemeel, is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' een nadere aanduiding opgenomen.

Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Het tankstation op aan de Doesburgseweg krijgt een nadere aanduiding, welke is toegesneden op het gebruik voor de verkoop van motorbrandstoffen inclusief lpg.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige structuurbepalende groenelementen, die met name aanwezig zijn aan de randen van het bedrijventerrein. Het structurele karakter van de groene zone kan aangetast worden door bijvoorbeeld de omvang van het verhard oppervlak of de locatie van de verharding of het gebrek aan inpassing. Het totaal van inritten (de optelsom van kleine verhardingen) mag evenmin leiden tot aantasting van het groene karakter.

Aantasting van het structurele karakter van de groene zone kan aanleiding zijn om de aanleg van een parkeervoorziening te weigeren. Indien is aangetoond dat er behoefte is aan een parkeervoorziening, dient dan ook altijd eerst gekeken te worden of er geen ander c.q. beter alternatief voorhanden is dan de aanleg van een parkeervoorziening in de groenzone.

De overige kleinschalige groenvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Horeca

Het restaurant aan de Doesburgseweg is bestemd als 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn horeca-activiteiten in de vorm van een restaurant, hotel of café toegestaan. Wonen is in een bedrijfswoning mogelijk. Met een bouwvlak is het maximaal te bebouwen oppervlak bepaald. Tevens is de maximale (goot-) en bouwhoogte aangegeven.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het verenigingsgebouw van de motorclub geregeld, dat daarbij bovendien specifiek is aangeduid.

Sport

De gronden die gebruikt worden door de voetbalvereniging zijn bestemd als 'Sport'. Zowel het buitenterrein als de aanwezige bebouwing worden met deze bestemming geregeld.

Verkeer

De Doesburgseweg maakt onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Zevenaar. Deze weg heeft met name een doorgaande verkeersfunctie en is derhalve bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting mogelijk.

Verkeer-Verblijfsgebied

De aanwezige erfontsluitingswegen krijgen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Het gaat om de wegen met voornamelijk een verblijfsfunctie. In deze bestemming is de mogelijkheid voor voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen opgenomen.

Wonen en Tuin

De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn aangewezen voor de gronden die bestemd zijn voor woningen. In de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen. In dat bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd, onder bepaalde voorwaarden/kenmerken zoals een goot- en nokhoogte. Binnen deze bestemming zijn ook aanduidingen opgenomen voor 'vrijstaande (vrij)' woningen. Op de gronden zijn ook bijbehorende bouwwerken, verhardingen, parkeerterreinen, groenvoorzieningen en overige voorzieningen ten dienste van de bestemming opgenomen. Het inrichten en gebruiken van de woning met bijbehorende bouwwerken (zoals aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen) als praktijkruimte voor zogenaamde aan huis gebonden beroepen (zoals arts, tandarts, administrateur, verzekeringstussenpersoon, kunstenaar, notaris), wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. Voor bedrijfsactiviteiten aan huis is een afwijkmogelijkheid opgenomen, mits aan een aantal specifieke voorwaarden is voldaan.

6.3.10 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

De op basis van het gemeentelijke archeologische beleid te onderscheiden zonering is door middel van deze dubbelbestemming naar het bestemmingsplan vertaald. Met een nadere aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ...' wordt onderscheid gemaakt naar de specifieke verwachtingswaarde voor een bepaald gebied. Afhankelijk van de mate van verwachting geldt een verbod om een bodemingreep uit te (laten) voeren. Met een vergunning onderbouwd met een onderzoeksrapport is het mogelijk om hiervan af te wijken.

6.4 Algemene regels

6.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

6.4.2 Algemene bouw- en gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouw- en gebruiksregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen. In de gebruiksregels is een overzicht opgenomen van gebruiksvormen die binnen het plangebied niet zijn toegestaan. Tevens is een regeling voor evenementen en de aanleg van kabels en leidingen opgenomen. Dit geldt dan ook voor alle bestemmingen.

6.4.3 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

6.4.4 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

6.4.5 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.4.6 Overige regels

In deze bepaling is een van toepassing verklaring van bepaalde voorschriften uit de bouwverordening opgenomen.

6.5 Overgangs- en slotregels

6.5.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

6.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6.6 Handhaving

In dit geactualiseerde bestemmingsplan is vooral gekeken naar de aanvaardbaarheid van tussentijdse ontwikkelingen in relatie tot het op de toekomst gerichte beleid. De bestaande situatie is daarmee, binnen het kader van de ruimtelijke ordening, gelegaliseerd.

De opgenomen overgangsregels voorkomen dat strijdig gebruik en/of illegaal gerealiseerde bebouwing onder het overgangsrecht vallen en op deze wijze gelegaliseerd worden. Strijdig gebruik en illegale bouw blijven ook onder de nieuwe bestemmingsregeling strijdig en illegaal.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van (nieuwe) locaties door de gemeente Zevenaar. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd c.q. geregeld. Voor de gemeente Zevenaar zijn er, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

7.2 Planschade

Het bestemmingsplan kent een overwegend beheerskarakter. In het plan is de bestaande situatie geconsolideerd. Het plan voorziet niet in beëindiging van thans plaatsvindende activiteiten en/of functies. Wel zijn toekomstige ontwikkelingsrichtingen aangegeven, echter deze zijn niet dermate concreet dat deze reeds te vertalen zijn in het bestemmingsplan.

Op basis van een uitgevoerde planschaderisicoanalyse wordt geconcludeerd dat omwonenden géén nadeel zullen ondervinden als gevolg van de planologische maatregel.

7.3 Exploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald in welke situaties een exploitatieplan gemaakt moet worden. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

De situaties waarvoor een exploitatieplan opgesteld kan worden betreffen zowel nieuwe bouwmogelijkheden als onbenutte bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan. Bij onbenutte bouwmogelijkheden kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan bouwmogelijkheden in verticale richting. Voor zowel de nieuwe als onbenutte bouwmogelijkheden is het mogelijk om met het exploitatieplan locatie-eisen te stellen of kosten te verhalen.

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Tatelaar' is geen sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden waarvoor volgens de gemeente Zevenaar de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Tatelaar' hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Bestuurlijk overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.

b. Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:

Vaststelling door de Raad

Mogelijkheid reactieve aanwijzing

publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:

Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Vooroverleg

Dit bestemmingsplan is/wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de desbetreffende instanties.

8.3 Zienswijzen

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. In het vaststellingsbesluit wordt verslag gedaan van de mogelijke zienswijzen en van de mogelijke wijzigingen die bij vaststelling worden doorgevoerd.