



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>TOETSINGSKADER .....</b>	<b>4</b>
2.1	BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN HAATLAND .....	4
2.2	AFWEGINGSKADER.....	4
<b>3</b>	<b>ONDERZOEKSRESULTATEN .....</b>	<b>6</b>
3.1	STAP 1: BEPALEN RICHTAFSTAND .....	6
3.2	STAP 2: BEPALING DAADWERKELIJK MILIEUBELASTING.....	6
3.3	STAP 3: AFWEGINGSKADER BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN HAATLAND .....	7
<b>4</b>	<b>CONCLUSIE EN SAMENVATTING .....</b>	<b>12</b>

# 1 Inleiding

Luxury Floors is een bedrijf dat laminaatvloeren verkoopt aan bedrijven en particulieren, zowel via internet als ter plaatse aan Haatlanderijk 6D. De gemeente merkt de bedrijfsvoering aan als detailhandel, wat het in feite ook is. Dit past niet binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Haatland.

De heer Flier (sec.architecten) en de heer Foppen (Omgeving Manager) zijn in overleg geweest met de gemeente Kampen over de mogelijkheid om legalisering van de activiteiten van Luxury Floors mogelijk te maken. Middels uittreksels van de Kamer van Koophandel is duidelijk geworden dat Luxury Floors eerder gevestigd was aan de Ambachtsstraat 28a. Dit adres komt voor op de lijst met afwijkende functies op bedrijventerrein Haatland. Het afwijkende gebruik (detailhandel) is op dit adres toegestaan, maar dit gebruik is feitelijk verplaatst naar Haatlanderijk 6D.

Naar aanleiding van het bovenstaande is er voor gekozen om een aanvraag in te dienen voor wijziging van het bestemmingsplan, waarbij de uitzondering die geldt voor Ambachtsstraat 28a eraf gaat en wordt toegekend aan Haatlanderijk 6D. Dit wijzigingsplan dient ter ondersteuning van het de aanvraag.

## *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 wordt het toetsingskader beschreven. In hoofdstuk 3 worden de richtafstanden van bedrijven en milieuzonering behandeld en wordt het afwegingskader van het bestemmingsplan getoetst. In hoofdstuk 4 volgt de conclusie en samenvatting.

## 2 Toetsingskader

### 2.1 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Haatland

Luxury Floors is gevestigd aan de Haatlanderdijk 6D, hiervoor was zij gevestigd aan de Ambachtsstraat 28a. Luxury Floors aan de Ambachtsstraat 28a staat in bijlage 3 Lijst afwijkende functies van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Haatland. Wat betekent dat Luxury Floors een vrijstelling had voor het exploiteren van detailhandel. Door te verhuizen vanwege een revitalisatieproject, is Luxury Floors deze vrijstelling kwijt. Thans wordt er handhavend opgetreden tegen het exploiteren van detailhandel aan de Haatlanderdijk 6D. Ons voorstel aan de gemeente Kampen is om te salderen, wat inhoudt dat Ambachtsstraat 28a van bijlage 3 Lijst afwijkende functies wordt verwijderd en dat Haatlanderdijk 6D in de plaats hiervan wordt toegevoegd. Dit kan op grond van artikel 21 van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Haatland.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

21.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de plankaart zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. aanduidingen wijzigen dan wel verwijderen dan wel de bijlagen 2 Lijst bedrijven met hogere milieucategorie, 3 Lijst afwijkende functies en/of 4 Lijst bedrijfswoningen aanpassen indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering regelgeving of vergunningverlening aanleiding toe bestaat.

Artikel 21 heeft een wijzigingsbevoegdheid, niet te verwarren met een afwijkingsmogelijkheid. De enige mogelijkheid om detailhandel voor Luxury Floors te realiseren is door het wijzigen van bijlage 3 Lijst afwijkende functies. Dit kan niet middels een Wabo-procedure. Artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening moet worden gevolgd.

Artikel 3.6

Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:

- a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;

Hieruit volgt dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels, burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen. De regels uit het plan volgen uit artikel 21, zoals hierboven weergegeven. Op basis hiervan kan bijlage 3 Lijst afwijkende functies worden gewijzigd. Uit artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening volgt dat hiervoor de openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd.

### 2.2 Afwegingskader

Ook volgt uit artikel 21 van het bestemmingsplan welke aspecten dienen te worden afgewogen voor tot wijziging van bijlage 3 Lijst afwijkende functies kan worden overgegaan.

### 21.1.1 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 21.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

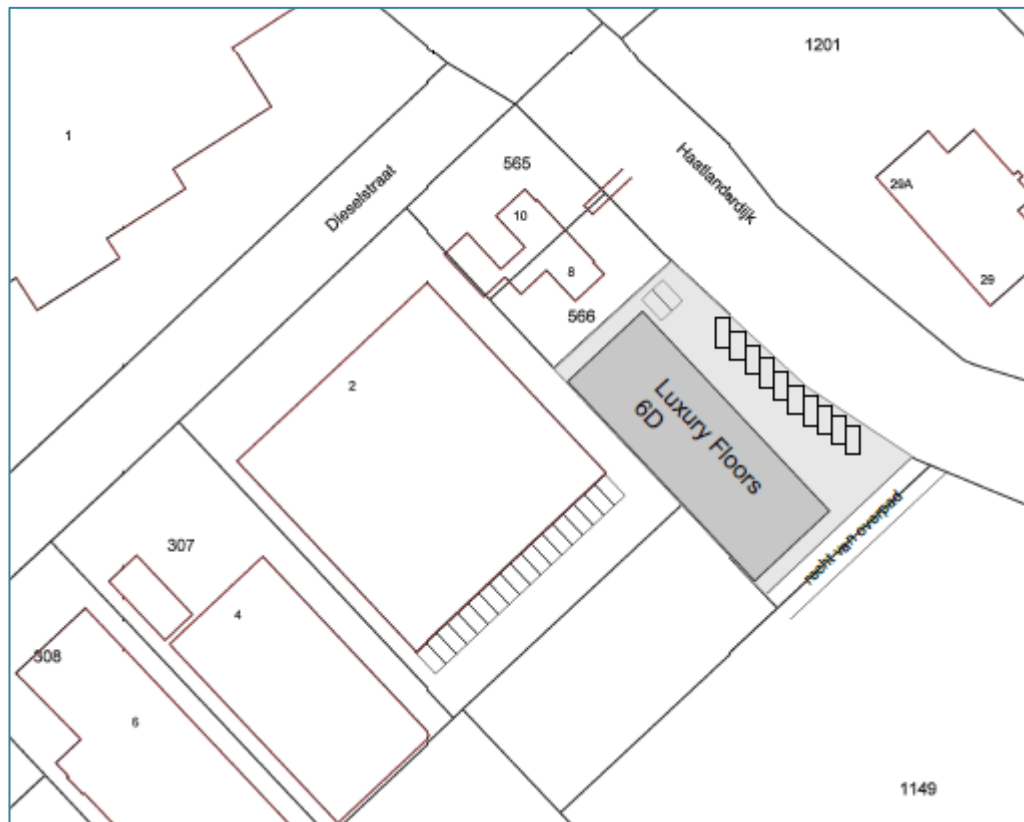
- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Het afwegingskader wordt uitgewerkt in de volgende hoofdstukken.

### 3 Onderzoeksresultaten

#### 3.1 Stap 1: Bepalen richtafstand

Op grond van bedrijven en milieuzonering valt het bedrijf luxury floors onder SBI-2008 47 Detailhandel voor zover n.e.g.. Dit valt onder milieucategorie 1, de afstanden die hierbij horen zijn 0 meter wat betreft geur, stof en gevaar en 10 meter wat betreft geluid, dit maakt de grootste afstand 10 meter. Hieronder is de situatie weergegeven.



Figuur 1. Situatie Luxury Floors, Haatlanderdijk 6D

De genoemde afstand van 10 meter is een richtafstand, het is geen harde afstandseis. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. In de situatie van Luxury Floors kan worden voldaan aan de afstand van 10 meter tot de gevel van de woning aan Haatlanderdijk 8.

#### 3.2 Stap 2: bepaling daadwerkelijk milieubelasting

##### 3.2.1 Geur

Een detailhandelsbedrijf veroorzaakt weinig tot geen geur. Dit detailhandelsbedrijf betreft de handel in laminaatvloeren. Dit veroorzaakt geen geur.

### 3.2.2 Gevaar

Voor wat betreft gevaar geldt een richtafstand van 0 meter, wat de kans op gevaar reeds aangeeft. Het bedrijf veroorzaakt geen gevaar.

### 3.2.3 Stof

Een detailhandelsbedrijf veroorzaakt weinig tot geen stof. Aan de richtafstand van Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan.

### 3.2.4 Geluid

Een detailhandelsbedrijf veroorzaakt geluid. Niet alleen het bedrijf, maar ook het bezoek van bedrijven en particulieren in verband met parkeren bij de inrichting. De richtafstand op grond van Bedrijven en milieuzonering bedraagt hiervoor 10 meter ten opzichte gevoelige bestemmingen. Naast de inrichting is een woning, aan de afstand van 10 meter kan worden voldaan. Het bedrijf zal daarom geen overlast veroorzaken op deze locatie.

## 3.3 **Stap 3: afwegingskader bestemmingsplan bedrijventerrein Haatland**

### 3.3.1 Waarden van het bestemmingsplan

Uit de toelichting op het bestemmingsplan volgt dat detailhandel veelal geweerd wordt op het bedrijventerrein. Dit komt voort uit de wens om kernwinkelgebieden niet leeg te laten lopen. Ten aanzien van volumineuze detailhandel en productiegebonden detailhandel wordt vaak een uitzondering gemaakt. Luxury Floors heeft detailhandel in laminaatvloeren. In de zin van het bestemmingsplan wordt Luxury Floors niet geschaard onder volumineuze detailhandel, ook is van productiegebonden detailhandel geen sprake. Van aard is laminaat wel een volumineus product, zoals je dat ook in een bouwmarkt aantreft. In het bestemmingsplan valt de handel in laminaat echter tot de categorie 'woninginrichting'.

Bij het bestemmingsplan hoort een bijlage met een lijst met afwijkende functies. Op deze lijst staan veelal detailhandelsbedrijven welke in afwijking van de regels van het bestemmingsplan toch gevestigd mogen blijven. Ook Luxury Floors staat op deze lijst, echter op het adres van haar vorige locatie, Ambachtsstraat 28a en onder de toenmalige naam van haar website, [www.laminaatdiscounter.nl](http://www.laminaatdiscounter.nl). De naam van het bedrijf was toen al Luxury Floors. Uittreksel van de Kamer van Koophandel zijn als bijlage toegevoegd. Luxury Floors is destijds verhuisd naar Haatlanderdijk 6D in verband met een revitalisatieproject van de gemeente. Luxury Floors was zich er niet van bewust dat zij daarmee haar vrijstelling zou verliezen. Middels artikel 21 van het bestemmingsplan kan de lijst met afwijkende functies worden gewijzigd, waarbij de vrijstelling niet langer geldt voor ambachtsstraat 28a, maar voor Haatlanderdijk 6D.

Verder zijn er geen waarden van het bestemmingsplan die in verband met de gevraagde wijziging in het geding zijn.

### 3.3.2 Belangen van omliggende bedrijven

Met het toevoegen van Haatlanderdijk 6D aan de lijst met afwijkende functies van het bestemmingsplan worden geen belangen van omliggende bedrijven geschaad. In deze situatie is sprake van saldering. Ambachtsstraat 28a wordt van de lijst verwijderd, Haatlanderdijk 6D wordt in plaats daarvan aan de lijst toegevoegd. Daarnaast heeft de handel in laminaatvloeren milieutechnisch geen nadelige gevolgen voor de omliggende bedrijven.

### 3.3.3 Milieutechnische toelaatbaarheid

In de vorige paragraaf zijn de verschillende milieuaspecten beoordeeld. De inrichting voldoet aan de richtafstanden van Bedrijven en milieuzonering. Daarnaast is geen sprake van geur, stof of gevaar. De milieutechnische toelaatbaarheid is daarmee aangetoond.

### 3.3.4 Waterhuishoudkundige toelaatbaarheid

Er is geen sprake van een wijziging die veranderingen impliceert ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Een toets aan de Waterwet hoeft daarom niet plaats te vinden. Het pand is reeds gebouwd en daarvoor is in het verleden vergunning verleend.

### 3.3.5 Archeologische toelaatbaarheid



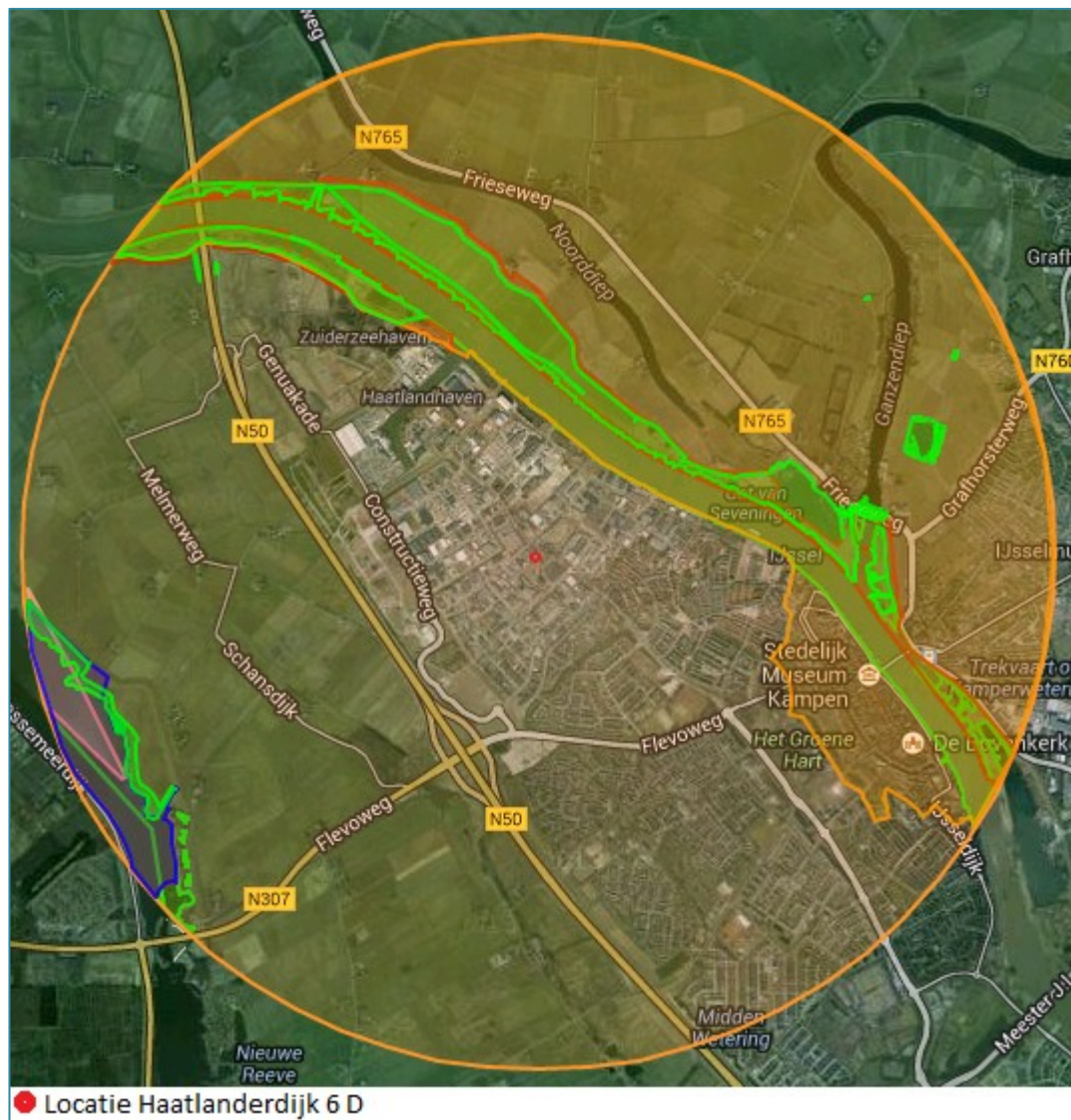
Figuur 2. Archeologische verwachtingskaart



In de afbeelding hierboven is een gedeelte te zien van de archeologische verwachtingskaart. Hieruit volgt dat in de omgeving van het plangebied gebieden zijn met een zeer lage of lage archeologische verwachting. Voor wat betreft Haatlanderdijk 6 D geldt dat de archeologische waarde niet gekarteerd is. Ten tijde van het maken van deze kaart waren geen bodemkundige of geologische gegevens beschikbaar van de locatie. Dit komt vaker voor bij bebouwde gebieden.

Voor dit wijzigingsplan geldt dat geen wijzigingen worden beoogd van de bouwmogelijkheden op het perceel. Een archeologisch onderzoek zal daarom niet nodig zijn, omdat de bodem niet wordt geroerd. Daarnaast komt de gebruiksfunctie van Luxury Floors vaker voor binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Haatland. De bestemming van Luxury Floors zal geen andere gevolgen op leveren dan reeds bestaand.

### 3.3.6 Ecologische toelaatbaarheid



Figuur 3. Overzicht natuurgebieden

Binnen een straal van drie kilometer van de inrichting bevinden zich diverse natuurgebieden:

- Het Natura 2000-gebied en WetlandKetelmeer & Vossemeer;
- het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel;
- beschermd natuurmonument Vossemeer;
- Nationaal landschap IJsseldelta; en
- Ecologische hoofdstructuur

De kleinste afstand van de inrichting tot beschermd natuurgebied is 700 meter. Hierdoor heeft de inrichting geen invloed op de natuurgebieden in de omgeving. Ook komt de gebruiksfunctie vaker voor binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Haatland. Luxury Floors zal geen (extra) nadelige invloed hebben op de omgeving.

### 3.3.7 Verkeerstechnische toelaatbaarheid

De inrichting heeft 10 parkeerplaatsen voor bezoekers. Deze bevinden zich aan de voorzijde van het pand, aan de Haatlanderdijk. De 10 parkeerplaatsen zijn voldoende voor de doorstroom van bezoekers aan de inrichting. Indien nodig is het mogelijk om 4 extra parkeerplaatsen te realiseren aan de voorzijde van het pand. Inladen van laminaatvloeren gebeurt doorgaans aan de zijkant van het pand. Op de vorige locatie aan de Ambachtsstraat 28a had Luxury Floors 4 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de vorige locatie is het aantal parkeerplaatsen meer dan verdubbeld. Wat een verbetering is voor wat betreft het zonder overlast kunnen ontvangen van bezoekers.

Er bevindt zich een in- en uitrit van de parkeerplaats naar de openbare weg. De Haatlanderdijk is in de verkeersstructuur ook aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. De toelichting van het bestemmingsplan geeft ook aan dat de gebiedsontsluitingswegen de doorstroming van het verkeer bevorderen en de verkeersveiligheid verhogen. De inrichting zal geen verkeersoverlast veroorzaken.

### 3.3.8 Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Op 17 december 2009 heeft de gemeente Kampen het beeldkwaliteitsplan Haatland vastgesteld. Het plan is vastgesteld omdat de gemeente wilde investeren in revitalisering van het bedrijventerrein Haatland. Revitalisering moet bijdragen aan duurzaam beter functioneren van het bedrijventerrein. Het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit is daarbij een randvoorwaarde. Niet alleen het stedenbouwkundig plan, maar ook de rangschikking van functies en beeldkwaliteit moeten elkaar daartoe versterken. Luxury Floors heeft meegewerkt aan dit revitalisatieproject en is daarom verhuisd naar Haatlanderdijk 6D.

De staat van bedrijventerrein Haatland is onderzocht en daarbij bleek de beeldkwaliteit onvoldoende. Beeldkwaliteit heeft niet alleen betrekking op gebouwen, maar ook om inrichting van de openbare ruimte, de erfafscheidingen, erfinrichting, groenvoorziening, reclame, opslag op de terreinen, straatmeubilair etc.



*Figuur 4. Foto pand en parkeerterrein*

In het beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld aan de bouwwerken, de kavel en de openbare ruimte van de Haatlanderdijk. In het geval van Luxury Floors is sprake van een straatgerichte gevel met voldoende architectonische kwaliteit en de entreepartij is duidelijk herkenbaar. De gevel heeft geen lichte kleuren of accentkleuren, zodat het gebouw ondergeschikt is aan het groene karakter van de Haatlanderdijk. De voorgevel is voor minimaal 50% uitgevoerd in baksteen, zo vindt het reeds gerealiseerde nieuwbouw aansluiting bij de bestaande bebouwing. Voor de voorgevelrooilijn worden geen goederen opgeslagen, zodat geen verrommeling van het straatbeeld ontstaat. Er is sprake van een net terrein. Luxury Floors voldoet aan de eisen zoals gesteld in het beeldkwaliteitsplan Haatland.

### 3.3.9 Uitbreiding

Luxury Floors heeft plannen voor uitbreiding. Zij willen het pand aan de achterzijde vergroten. De uitbreiding heeft tot doel om meer ruimte te creëren voor de bestaande activiteiten. Er zullen geen nieuwe activiteiten plaatsvinden. De uitbreiding zal passen binnen de eisen van het beeldkwaliteitsplan. Hiervoor zal te zijner tijd een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden aangevraagd.

## 4 Conclusie en samenvatting

Luxury Floors is gevestigd aan Haatlanderdijk 6D. Hiervoor was zij gevestigd aan Ambachtsstraat 28a. Het vorige adres staat op de lijst afwijkende functies van het bestemmingsplan bedrijventerrein Haatland. Door mee te werken aan een revitalisatieproject van de gemeente Kampen, staat Luxury Floors niet meer op deze lijst. In het bestemmingsplan is in artikel 21 een bepaling opgenomen op grond waarvan de gemeente Kampen deze lijst kan aanpassen. Ons voorstel aan de gemeente Kampen is om middels artikel 21 te salderen, wat inhoudt dat Ambachtsstraat 28a van bijlage 3 Lijst afwijkende functies wordt verwijderd en dat Haatlanderdijk 6D in de plaats hiervan wordt toegevoegd.

Detailhandel wordt veelal geweerd binnen bestemmingsplan bedrijventerrein Haatland. Wij stellen voor om te salderen. Omliggende bedrijven worden niet geschaad door de bedrijfsvoering van Luxury Floors. Milieutechnisch is detailhandel op die locatie toelaatbaar. Aan de afstanden van Bedrijven en milieuzonering wordt voldaan. Wat betreft de waterhuishoudkundige, archeologische en ecologisch toelaatbaarheid geldt in alle gevallen dat sprake is van een bestaande situatie. Deze situatie heeft daarom geen gevolgen voor archeologie of ecologie, ook is een toets aan de Waterwet niet nodig. De gebiedsontsluitingsweg bij Haatlanderdijk 6D bevordert de doorstroming van het verkeer, waardoor het plan verkeerstechnisch ook toelaatbaar is. Tot slot is het bedrijf stedenbouwkundig inpasbaar. Luxury Floors heeft niet voor niks meegewerkt aan het revitalisatieproject van de gemeente Kampen, welk een onderdeel was van het beeldkwaliteitsplan.

Het is acceptabel en verdedigbaar om de lijst bijlage 3 dusdanig aan te passen dat het adres Ambachtstraat 28a wordt verwijderd en hiervoor in de plaats Haatlanderdijk 6D wordt opgenomen.

