

NOTA VAN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

“Bedrijven- en sportterreinen Heerde”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijven- en sportterreinen Heerde” is opnieuw met ingang van 20 februari 2013 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

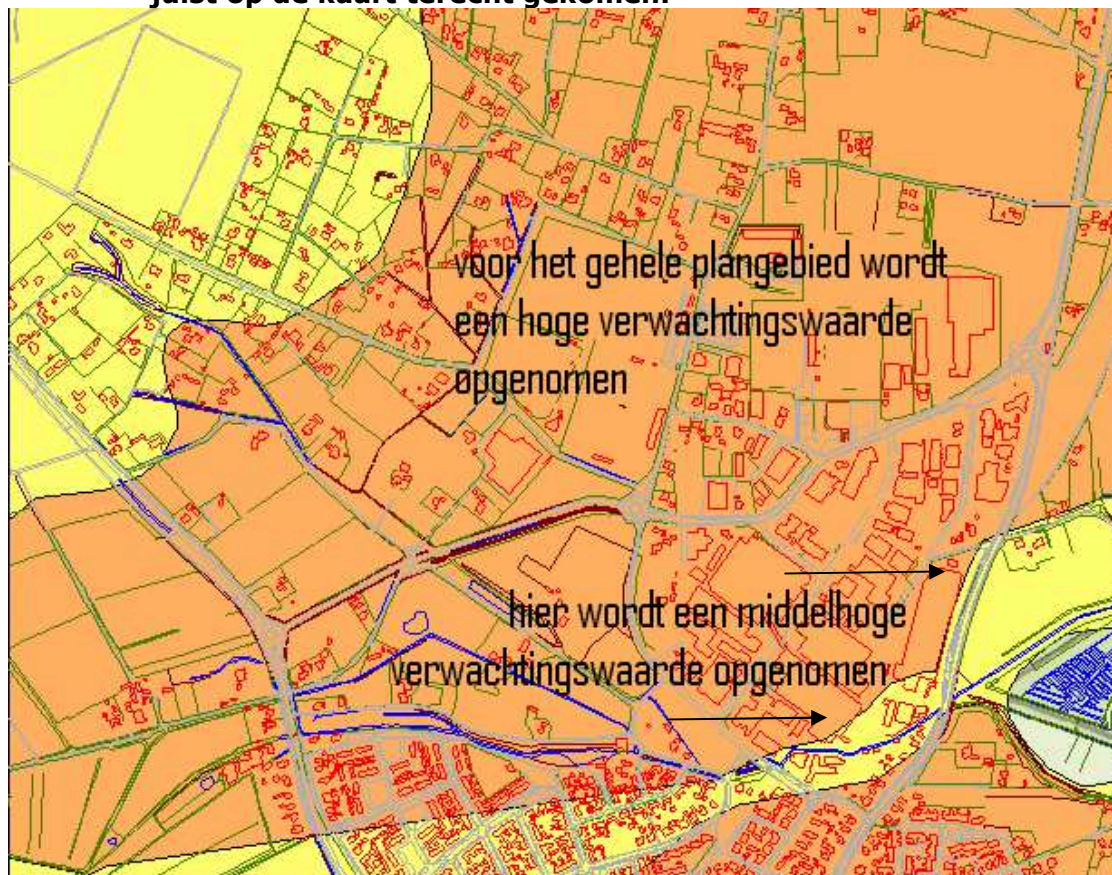
Gedurende deze termijn zijn schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad tegen het plan ingediend. In de zienswijzennota zijn alle zienswijzen beantwoord, vooraf gegaan door een samenvatting van de zienswijzen. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen geleid tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen zijn er ook redenen om het bestemmingsplan op meerdere punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

In deze Nota van ambtelijke wijzigingen volgt een overzicht van de ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen zijn op thema gerangschikt. Grammaticale, ondergeschikte tekstuele aanpassingen en vernummeringen in zowel de toelichting als de regels, worden niet expliciet vermeld.

Deze nota maakt samen met de zienswijzennota deel uit van het te nemen raadsbesluit omtrent de gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen

A. De dubbelbestemming met de archeologische verwachtingen is niet juist op de kaart terecht gekomen.



B. Externe veiligheid wordt gewijzigd

In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend. Dit laat weinig ruimte over voor bedrijven om flexibel te reageren. Wel zijn met een dergelijke bepaling risico's en de uitwerkingen daarvan op de omgeving tot een minimum beperkt. Gekeken is naar de mogelijkheid om flexibiliteit aan de bedrijven te bieden zonder in te boeten op de veiligheid. Voorgesteld wordt dat risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits hun PR 10-6 contour/veiligheidsafstand binnen de eigen inrichtingsgrens blijft.

4.4.b	risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen ligt en/of vuurwerkbedrijven.
4.5.1.a	risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen ligt niet zijn toegestaan.
5.1.d	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting': een risicovolle inrichting waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen ligt.
5.4.b	risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen ligt en vuurwerkbedrijven, met uitzondering van risicovolle inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting';
5.5.1.a, b,c	risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen ligt niet zijn toegestaan.

C. Grootte van bedrijfskavels

In dit bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen voor de maximale grootte van bedrijfskavels, zoals in regioverband is afgesproken. Bedrijfskavels mogen in principe niet groter zijn dan 5.000 m².

Aan de begripsbepaling wordt het begrip bedrijfskavel toegevoegd. Deze komt als volgt te luiden:

de totale oppervlakte van de kavel van een bedrijf, bestaande uit de gronden waar bebouwing is toegestaan, alsmede de gronden waar geen bebouwing is toegestaan;

Aan de bestemming bedrijf wordt een specifieke gebruiksregel toegevoegd om dit te borgen. Deze komt als volgt te luiden:

De oppervlakte van een bedrijfskavel mag, ook in geval van nieuw- of hervestiging, niet meer bedragen dan 5.000 m², met uitzondering van bedrijfskavels die op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan een grotere oppervlakte hebben.

Voor de bestemming bedrijventerrein wordt de bouwregel aangepast en gewijzigd in een specifieke gebruiksregel.

Daarnaast wordt ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze luidt als volgt:

het bepaalde in lid x.x.x. in die zin dat een grotere bedrijfskavel kan worden toegestaan, mits het bedrijf naar aard en omvang passend is in de omgeving en sociale en/of economische binding met de gemeente Heerde wordt aangetoond.

D. De regeling voor carports in de bestemming tuin wordt verwijderd

In de bestemming tuin is in het ontwerp met artikel 8.2.1 een regeling opgenomen voor carports. De bestemming tuin is alleen opgenomen voor de voorgevel van de boerderij. Carports mogen op grond van deze regeling alleen achter de voorgevel worden gebouwd, omdat het niet wenselijk is dat in de voortuin van een woning een carport wordt gebouwd. Dit is dus een loze regeling. Derhalve wordt artikel 8.2.1 verwijderd.

E. Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

In de bestemming bedrijf en bedrijventerrein moeten gebouwen gebouwd worden binnen een bouwvlak. Voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, zoals garages, is dit onnodig beperkend. Daarom wordt aan artikel 4.2.3. een lid d toegevoegd, luidende:

in afwijking van het bepaalde in 4.2.1.a mogen bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning ook buiten een bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat op minimaal 1 meter van de perceelgrens wordt gebouwd tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

Voor de bestemming bedrijventerrein luidt de regeling als volgt:
in afwijking van het bepaalde in 5.2.2.a mogen bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning ook buiten een bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat op minimaal 1 meter van de perceelgrens wordt gebouwd tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd

F. De bestaande woning aan de Molenweg 3a is niet opgenomen.

Deze legale woning is per abuis niet op de verbeelding opgenomen. Dit wordt alsnog gedaan door een aanduiding op te nemen.

G. Wonen Plus

In het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat de bedrijfsgebouwen op de Hoornse Enk vrijstaand moeten worden gebouwd. Dit in tegenstelling tot de locaties aan de Eeuwlandseweg waar de bedrijfsgebouwen geclusterd worden in één gebouw samen met de woning. Op basis van de discussie over de soort bebouwing op de beide locaties en het verschil in de locaties, wordt voorgesteld dat de bedrijfsbebouwing aan de zuidkant van de Eeuwlandseweg onder voorwaarden ook vrijstaand als zelfstandig gebouw bij de bedrijfswoning gebouwd mag worden. Het is niet de bedoeling dat op deze locatie bedrijfsgebouwen worden gebouwd zonder een bedrijfswoning. De opzet is nog steeds dat met deze wonen plus kavels een vloeiende overgang gecreeerd wordt van het bedrijventerrein naar het omliggende landschap. Het karakter van deze kavels mag gezien de ligging ten opzichte van het bedrijventerrein wel iets meer massa hebben, wat tot uiting komt in een hoofdgebouw waarbinnen gewoond en gewerkt wordt. Hiertoe wordt er aan artikel 12.4.1 een lid toegevoegd, waarmee kan worden afgeweken van het de bouwregels.

H. Bedrijfsverzamelgebouw

In het bedrijfsverzamelgebouw aan de Molenweg 18 t/m 40 zitten verschillende bedrijven met uiteenlopende activiteiten. Gezien de ligging van het pand aan de rand van het industrieterrein en de grootte van het pand is het niet noodzakelijk om per unit het gebruik te reguleren. Voor dit pand wordt daarom een generieke regeling opgenomen. Deze wordt opgenomen in de tabel bij de bestemming bedrijventerrein. Zie ook I.

I. Tabellen van activiteiten

Het is ruimtelijk niet relevant wie de rechtspersoon / wat de naam van het bedrijf is. Wel zijn de activiteiten ruimtelijk relevant. In dat kader wordt daarom niet de rechtspersoon per perceel opgenomen, maar de activiteiten die op dat perceel ontplooid worden. Dit gebeurt aan de hand van de SBI codes.

De tabellen in de bestemming bedrijventerrein worden als volgt gewijzigd:

Adres	Bedrijfsactiviteiten
Europaweg 24	Kunststofverwerkend bedrijf met fenolharsen
Europaweg 28	Kunststofverwerkend bedrijf met fenolharsen

Adres	Bedrijfsactiviteiten
Wiekenweg 13A	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
Wiekenweg 10	Fotostudio
Wiekenweg 8	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
Europaweg 15	Benzineservicestation zonder LPG
Sportlaan 10	Detailhandel voor zover niet elders genoemd
Zwolseweg 80	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven en benzineservicestation met LPG
Molenweg 12	Detailhandel voor zover niet elders genoemd
Molenweg 5	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
Veldkampseweg 1	Detailhandel voor zover niet elders genoemd
Veldkampseweg 6	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
Veldweg 6A	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
Veldweg 6	Detailhandel voor zover niet elders genoemd
Europaweg 13	Detailhandel voor zover niet elders genoemd
Veldkampseweg 6-B	Tekenburo
Molenweg 18 t/m 40	Een bedrijfsverzamelgebouw met verschillende kleinschalige activiteiten in een maximale milieucategorie 2, waaronder detailhandel voor zover niet elders genoemd, kantoren en dienstverlening

De bovenstaande bedrijfsactiviteiten zijn aangepast aan de meest actuele activiteiten die op die percelen plaatsvinden. Voordat er gekeken is naar de mogelijkheid om deze activiteiten positief te bestemmen, is eerst gekeken naar eventuele belemmeringen voor andere bedrijven of voor de te bestemmen activiteiten. Er zijn geen bezwaren die zich tegen deze positieve bestemming verzetten.

J. Nadere aanscherping van de ontwikkelingen in Heerde

1. Wonen plus

- In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke inpassing aangelegd en in stand dient te worden gehouden. Het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk vormt het toetsingskader voor de bebouwing en de landschappelijke inpassingsplannen.

2. Woon-werklandschap

- In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke inpassing aangelegd en in stand dient te worden gehouden. Het Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk vormt het toetsingskader voor de bebouwing en de landschappelijke inpassingsplannen.

De regels komen als volgt te luiden:

Artikel 13 Wonen - Werklandschap

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' **Wonen - Werklandschap** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in combinatie met bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)** in de categorieën a en b;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- dienstverlening gericht op kennisoverdracht en praktijken voor counseling en/of coaching, met uitzondering van onderwijsinstellingen en gezondheidscentra;
- het behoud, de bescherming of het herstel van de landschappelijke waarde, zoals deze tot uitdrukking komt in een licht glooiend open terrein met zichtassen naar het omliggende landschap;
- voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- wegen en paden;
- nutsvoorzieningen;
- tuinen en erven;
- groen en groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen

met daarbij behorende:

- bedrijfsgebouwen
- woningen;
- bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

- De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 1000 m² en niet meer dan 1.500 m² bedragen;
- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het principe van bebouwingsconcentratie;
- er mogen maximaal 13 bouwpercelen worden opgericht.

13.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag het oppervlakte aan bedrijfsgebouwen maximaal 250 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 18° en maximaal 60°;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen.

13.2.3 Woningen/bedrijfswoningen

Voor het bouwen van woningen/bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is maximaal één woning/ bedrijfswoning toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 18° en maximaal 60°;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- f. de oppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 150 m².

13.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de woningen/bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde bedrijfsgebouwen, bij een woning/bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen.

13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid **13.2.1** voor het toestaan van een groter bouwperceel tot een maximum van 2.000 m².

13.3.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid **13.3.1**, wordt slechts verleend indien:

- a. dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en landschappelijke inpassing;
- b. belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- c. de verkeerssituatie niet in onevenredige mate negatief wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

13.4 Specifieke gebruiksregels

1. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen dient vergezeld te gaan van een inrichtingsplan dat gericht is op een kwalitatief hoogwaardige inpassing van de bebouwing in het omringende landschap en de stedenbouwkundige kwaliteit conform het Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan Hoornse Enk.
2. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken voor:
 - a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
 - b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - c. risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
 - d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C of D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994;
 - e. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in lid **13.1 onder b**;
 - f. het gebruik van de gronden ten behoeve van statische buitenopslag van goederen.
 - g. het onvoldoende kunnen voorzien in eigen parkeergelegenheid of onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers op eigen erf.
 - h. het niet in stand houden van de kwalitatief hoogwaardige inpassing van de bebouwing in het omringende landschap en de stedenbouwkundige kwaliteit.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

1. het bepaalde in lid **13.1** ten behoeve van het toestaan en gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in een hogere milieucategorie die niet zijn genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten** (**functiemenging**) in de categorieën a en b) voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
 1. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
 4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan;
2. het bepaalde in lid **13.1** ten behoeve van het toestaan en gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die niet zijn genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten** (**functiemenging**) in de categorieën a en b maar gelet op de aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten** (**functiemenging**) in de categorieën a en b met dien verstande dat:
 1. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
 4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan;
3. het bepaalde in lid **13.4 lid 2 onder f** voor het toestaan van buitenopslag, met dien verstande dat:

1. de maximale hoogte van opgestapelde goederen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
2. de buitenopslag landschappelijk moet worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen en goed te keuren beplantingsplan/inrichtingsplan;

13.5.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid **13.5.1**, wordt slechts verleend indien: de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied

- a. van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie; belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- b. de verkeerssituatie niet in onevenredige mate negatief wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

13.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit van de naaste omgeving en de landschappelijke inpassing;
3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
5. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3. Autoboulevard

- Op de verbeelding en in de regels wordt aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van nieuwe bebouwing, dan wel uitbreiding van bestaande bebouwing in deze lijn dient te worden gebouwd. Deze aanduiding wordt gelegd parallel aan de Zwolseweg.

4. Uitbreiding bedrijventerrein

- Op de verbeelding en in de regels wordt aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van nieuwe bebouwing, dan wel uitbreiding van bestaande bebouwing in deze lijn dient te worden gebouwd.

K. Aanpassing van de grenzen van bestemmingen.

In de rood omlijnde gebiedjes worden de grenzen aangepast, zodat de feitelijke bomensingel ook geheel bestemd is en voor de Veldweg, zodat er een beter ingedeelde kavel ontstaat zonder vreemde hoeken.

