Bestemmingsplan

Eperweg 21
Nunspeet

Gemeente Nunspeet

Datum: 10 juli 2012

Projectnummer: 110106

ID: NL.IMRO.0302.BP01071-vg01

INHOUD

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding**	**3**
1.2	**Ligging en begrenzing plangebied**	**3**
1.3	**Geldend bestemmingsplan**	**3**
1.4	**Leeswijzer**	**5**
2	**Het plan**	**6**
2.1	**Omgeving**	**6**
2.2	**Huidige situatie**	**7**
2.3	**Motivering plan**	**8**
2.4	**Toekomstige situatie plangebied**	**9**
3	**Haalbaarheid**	**13**
3.1	**Beleid**	**13**
3.2	**Milieuaspecten**	**16**
3.3	**Water**	**21**
3.4	**Flora en fauna**	**23**
3.5	**Archeologie en cultuurhistorie**	**25**
3.6	**Economische uitvoerbaarheid**	**26**
4	**Wijze van bestemmen**	**27**
4.1	**Algemeen**	**27**
4.2	**Dit bestemmingsplan**	**29**
5	**Procedure**	**30**

Bijlagen

- Bijlage 1: Kaart voorlopig ontwerp parkeren / situering bomen
- Bijlage 2: Briefrapport Quick scan flora en fauna
- Bijlage 3: Boomonderzoek inrit
- Bijlage 4: Adviesnotitie verkeerseffecten
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 6: Motivatie Interact Contour
- Bijlage 7: Zienswijzennotitie

1 Inleiding

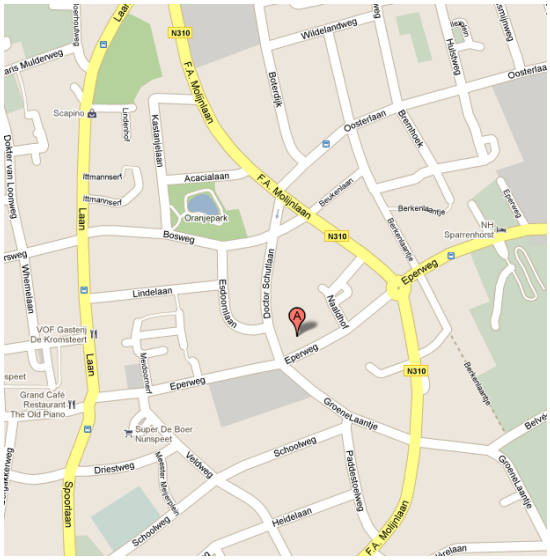
1.1 Aanleiding

Stichting Interakt Contour Groep is voornemens het bestuursbureau permanent te vestigen in het gebouw aan de Eperweg 21 te Nunspeet. Dit gebouw is in eigendom van Stichting Interact Contour Groep en huisvestte voorheen een woonvorm voor mensen met een beperking. Momenteel is reeds op tijdelijke basis het bestuursbureau in het gebouw gevestigd. Een kantoor is niet passend binnen de geldende bestemming voor bijzondere doeleinden. Dit is de aanleiding dat het vigerende bestemmingsplan moet worden herzien om de realisatie mogelijk te maken. Het college van B&W heeft aangegeven in principe haar medewerking aan het initiatief te verlenen door het starten van een bestemmingsplanprocedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel bevindt zich in Nunspeet. De locatie is gelegen in een woonomgeving, die gekarakteriseerd kan worden door haar groene uitstraling. Alle omringende straten hebben momenteel vooral een woonstraat-betekenis. De Eperweg heeft een historische functie als uitvalsroute vanuit Nunspeet richting Epe.

Aanduiding plangebied op luchtfoto

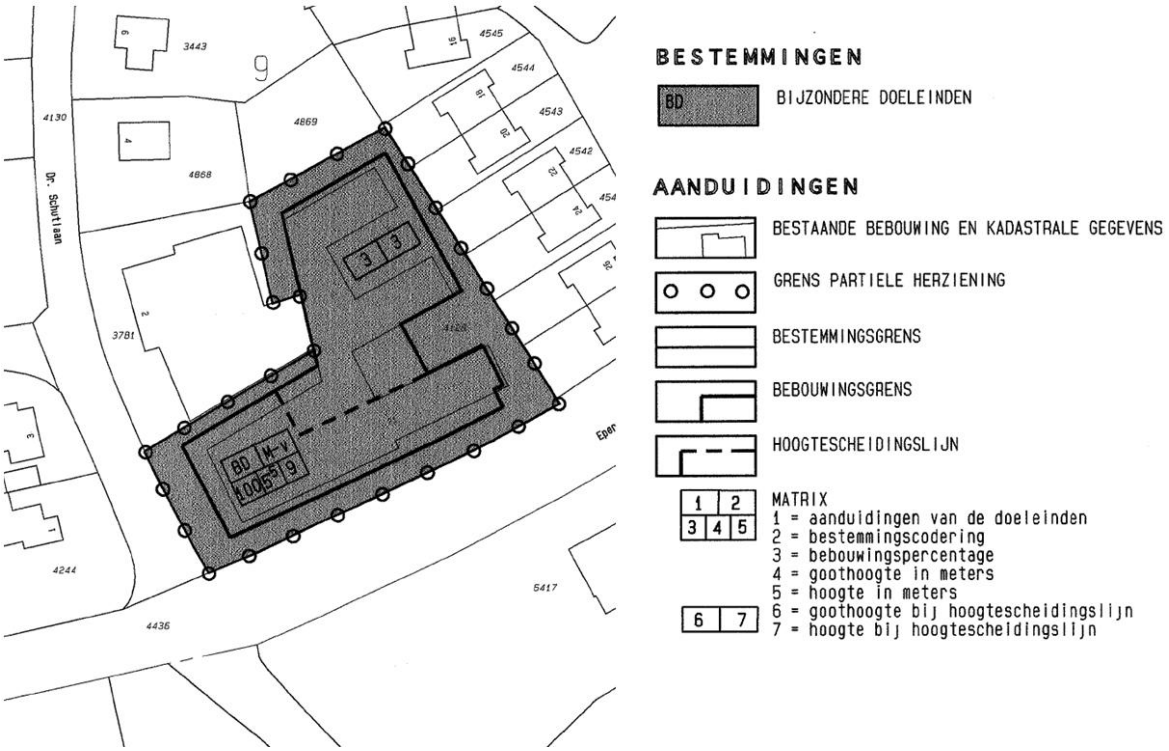


Aanduiding plangebied op topografische kaart

1.3 Geldend bestemmingsplan

<u>Bestemmingsplan ‘Partiele herziening bestemmingsplan Kom Nunspeet (Kalkuur)’</u>
Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Partiele herziening bestemmingsplan Kom Nunspeet (Kalkuur)’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Nunspeet d.d. 30 oktober 1997, nr. 568.

Onderhavig plangebied kent de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor bijzondere doeleinden met de nadere bestemming 'M-v'. Deze aanduiding staat voor: gebouwen ten behoeve van maatschappelijke zorg voor gehandicapten met ten hoogste één dienstwoning.



Uitsnede uit plankaart vigerend bestemmingsplan

Blijkens de plankaart geldt verder ter plaatse een maximum bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak. De maximale goothoogte bedraagt 5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 9 m voor het deel aan de Eperweg. Voor het bouwdeel daarachter gelden een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m.

<u>Bestemmingsplan Kom Nunspeet</u>

Een klein deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Kom Nunspeet. Het betreffende perceel is hieronder aangeduid. De vigerende bestemming hier is 'Wonen'. Aangezien het perceel buiten het bouwvlak is gelegen, zijn hier alleen bijgebouwen mogelijk.

Uitsnede uit plankaart bestemmingsplan Nunspeet-Kom

Toetsing
Het bestuursbureau is niet passend binnen de bestemming ‘Bijzondere doeleinden’ van het bestemmingsplan ‘Partiële herziening bestemmingsplan Kom Nunspeet’. Hiernaast is het beoogde parkeerterrein op het perceel dat binnen het bestemming ‘Kom Nunspeet’ valt hier niet mogelijk, aangezien dit een woonbestemming heeft. Om het bestuursbureau en het bijbehorende parkeerterrein mogelijk te maken, dient daarom het bestemmingsplan te worden aangepast.

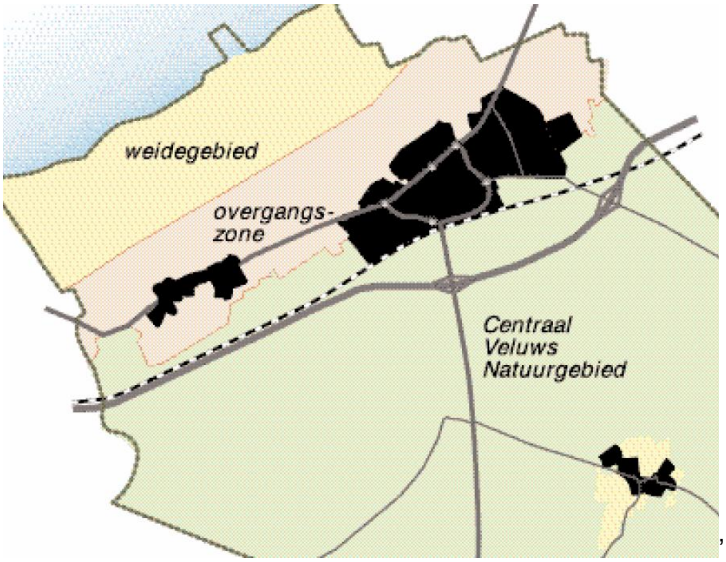
1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan aan de hand van beleidsdocumenten en onderzoeken, waarna in hoofdstuk 4 de wijze van bestemmen aan de orde komt. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de procedure.

2 Het plan

2.1 Omgeving

Het plangebied ligt in de kom van Nunspeet. Nunspeet is tevens de hoofdkern van de gelijknamige gemeente. De gemeente Nunspeet telt 26.645 inwoners (30 november 2010, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 129,49 km² (waarvan 0,76 km² water). Het dorp Nunspeet zelf heeft 19.496 inwoners (2005). Nunspeet kan worden gekarakteriseerd als esdorp dat is ontstaan op de rand van de Veluwe en de flanken van het open gebied richting de voormalige Zuiderzee.



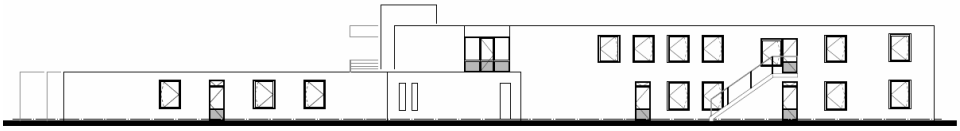
Landschappelijke ligging Nunspeet

Onderhavig plangebied is gelegen aan de oostzijde van het centrumgebied. De oostflank van het centrum kan worden gekarakteriseerd als parkachtig woongebied in een bosrijke setting. Deze wijk is ontstaan vanaf circa 1860 en bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen en bungalows. Kenmerkend voor het parkachtige woongebied is de ruime opzet van de verkaveling en de rustige atmosfeer. Openbare ruimte en privé tuinen vormen de groene entourage voor relatief forse solitaire bouwmassa's.

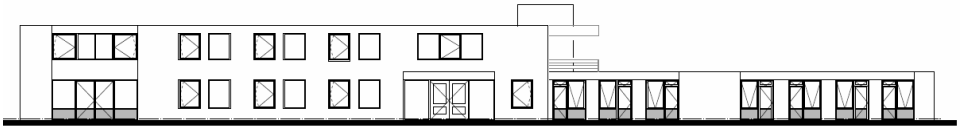
Karakteristieke bebouwingsbeeld in de omgeving

2.2 Huidige situatie

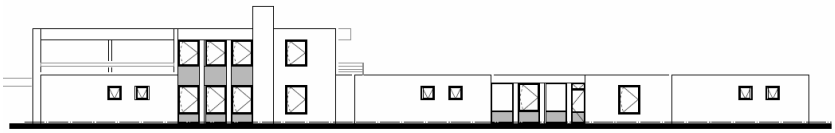
Op het plangebied bevindt zich momenteel reeds bebouwing. Dit gebouw is in eigendom van Stichting Interact Contour Groep en huisvestte voorheen een woonvorm voor mensen met een beperking. Momenteel is reeds op tijdelijke basis het bestuursbureau in het gebouw gevestigd.
Het bestaande gebouw betreft een complex bestaande uit deels 2 en deels 1 bouwlaag (zonder kap). Onderstaande tekeningen geven een beeld van de gevels:



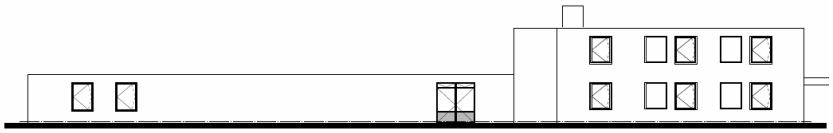
Noordgevel



Zuidgevel



Oostgevel



Westgevel

Bij het plangebied is tevens het perceel betrokken gelegen achter de woningen Dr. Schutlaan 4 en 6 (perceelnummer 4869) dat momenteel in gebruik is als achtertuin.

Foto's van het bestaande gebouw

2.3 Motivering plan

Het plan betreft de vestiging van het bestuursbureau van Stichting Interact Contour in het pand aan de Eperweg 21 te Nunspeet. Dit pand is reeds op tijdelijke basis in gebruik als kantoor en werd voordien gebruikt als bijzondere woonvorm.
Het plan wordt om diverse redenen wenselijk geacht . Deze redenen worden hieronder genoemd.

- <u>Nunspeet centraal gelegen in werkgebied</u>
  Het werkgebied van InteraktContour beslaat de provincie Gelderland, Flevoland, Utrecht en Overijssel. Anders gezegd diagonaal van Oldenzaal tot Almere en Steenwijk tot Utrecht/Veenendaal. Nunspeet ligt zeer centraal in dit grote geografische gebied. Voor intern overleg zowel als voor bezoeken van medewerkers van de centrale diensten aan de locaties en team levert dit de kortste reistijden en de minste reiskosten op.
- <u>Nunspeet vormde als centrum van 'administratieve' organisatie</u>
  Sinds 1974 zijn de organisatiegebonden diensten zoals administraties, personeelszaken, zorgbemiddeling al in Nunspeet gevestigd. Hetgeen met zich meebrengt dat een groot deel van de medewerkers woont in of in de directe omgeving van Nunspeet. Verplaatsen naar een andere gemeente/plaats is alleen daarom al heel erg lastig en kostenverhogend.
- <u>Het pand kon niet meer voor vroegere functie worden aangewend</u>
  Het pand voldeed niet meer aan de huidige huisvestingsnormen voor lichamelijk gehandicapten. Om deze reden heeft de verhuizing van de bewoners van Kalkuur naar de Veldweg plaatsgevonden. En is het pand leeg gekomen. Het pand is eigendom van de stichting. In overleg met de architect is geconstateerd dat het pand

geschikt te maken valt voor omschakeling naar een kantoorfunctie. De verbouwkosten leveren ons een lagere huisvestingslast op dan de huur of aankoop van een pand met een vloeroppervlak van minstens 2000 m² elders. Daarnaast speelt nog het probleem van de huidige boekwaarde in relatie tot een in 2011/12 te realiseren opbrengst een grote rol.

Stichting Interact Contour heeft ook zelf een korte notitie opgesteld om het onderhavige plan te motiveren. Dit is opgenomen als bijlage 6.

2.4 Toekomstige situatie plangebied

Algemeen

Het plan betreft in essentie een ander gebruik van het reeds bestaande gebouw. Het gebouw wordt intern geheel verbouwd. In essentie wordt het bestaande gebouw gehandhaafd, alhoewel er wel een klein deel van het gebouw wordt gesloopt ten behoeve van het realiseren van een doorgang voor auto's richting het achterterrein, dat in gebruik wordt genomen voor parkeerdoeleinden. Het perceel aan de achterzijde van de woningen Dr. Schutlaan 4 en 6 wordt eveneens bij het plangebied betrokken en benut voor het parkeerterrein.

Situatietekening van plangebied met parkeerplaatsen

Bovenstaande kaart is ook in een groter bestandsformaat toegevoegd als bijlage.

Bomen

Ten behoeve van de realisatie van het parkeerterrein dienen enkele bomen op het terrein te worden gekapt. Om precies in beeld te brengen wat de gevolgen zijn voor de bomen, zijn alle bomen geïnventariseerd. Er zijn in totaal 52 bomen geïnventariseerd. Ten behoeve van de plannen dienen er 12 bomen te worden gekapt. In onderstaande tabel staat aangegeven welke bomen er zijn geïnventariseerd en welke er weg moeten.

NR.	DIAMETER
1	400 MM
2	600 MM
3	400 MM
4	300 MM
5	400 MM
6	400 MM
7	200 MM
8	450 MM
9	~~350 MM~~
10	~~300 MM~~
11	350 MM
12	~~300 MM~~
13	400 MM
14	350 MM
15	200 MM
16	300 MM
17	300 MM
18	400 MM
19	300 MM
20	600 MM
21	~~200 MM~~
22	~~350 MM~~
23	~~350 MM~~
24	~~200 MM~~
25	400 MM
26	250 MM
27	300 MM
28	200 MM
29	200 MM
30	200 MM
31	~~350 MM~~
32	~~150 MM~~
33	150 MM
34	400 MM
35	400 MM
36	750 MM
37	600 MM
38	350 MM
39	480 MM
40	80 MM
41	400 MM
42	350 MM
43	300 MM
44	400 MM
45	510 MM
46	480 MM
47	400 MM
48	250 MM
49	3X200 MM
50	~~150 MM~~
51	~~150 MM~~

Tabel: inventarisatie bestaande en te rooien bomen

Langs de Eperweg bevindt zich monumentale laanbeplanting. Deze wordt door onderhavig plan en de aanleg van de nieuwe inrit echter niet geschaad. Er hoeven hier geen bomen te wijken. Dit blijkt uit nader onderzoek dat wordt besproken in paragraaf 3.4 ‘Flora en fauna’.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt via de bestaande inrit vanaf de Ir. Schutlaan alsmede via de nieuwe inrit op de Eperweg ontsloten. De verkeerseffecten van onderhavig plan zijn in beeld gebracht waarbij de vroegere situatie (woonvorm mensen met een beperking) met de toekomstige situatie (bestuursbureau InteraktContour). Dit briefrapport[1] is als bijlage bijgevoegd.

Uit het rapport blijkt dat er een sterk verschil is tussen de werkdagen en de weekenddagen.

- Op gemiddelde *werkdagen* is sprake van een stijging van het aantal verkeersbewegingen. Dit was in de vroegere situatie circa 56 en wordt in de toekomst circa 182. De verkeersintensiteit neemt dus toe met 126 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen op de bestaande uitrit op de Dr. Schutlaan gaat naar verwachting verdubbelen (was 28 en wordt 56 verkeersbewegingen). Aan de oostzijde van het plangebied wordt een nieuw inrit gerealiseerd met circa 126 verkeersbewegingen per dag. In de bestaande situatie lag er aan de Eperweg een inrit met een intensiteit van ca. 28 verkeersbewegingen per dag. Ook hier stijgen de intensiteiten dus.
- In de *weekenddagen* is echter sprake van een sterke verbetering. Omdat dan het kantoor in principe gesloten is en het parkeerterrein niet wordt opengesteld voor een andersoortig gebruik, is er op gemiddelde weekenddagen geen sprake meer van enige verkeersbewegingen.

Concluderend kan worden gesteld dat door de week sprake zal zijn van meer verkeer. De pieken in de verkeersintensiteiten zullen plaatsvinden in de ochtenden en de vroege avonden (aan het begin en eind van de werkdag). Verwacht kan worden dat de bewoners van de omringende woningen, op deze tijdstippen (reguliere werkdagen) geregeld niet thuis zijn, al dan niet door werk of privé activiteiten buitenshuis.

In de weekenden verbetert de situatie voor de omwonenden drastisch, aangezien het kantoor dan gesloten is en het parkeerterrein ook niet voor andere doeleinden wordt gebruikt. Er is dan dus in het geheel geen sprake meer van enige verkeersbewegingen.

Alhoewel de gevolgen niet zijn te kwantificeren en af te wegen, lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat de gevolgen voor omwonenden per saldo niet negatief zijn. Hiernaast worden in de adviesnotitie aanbevelingen gedaan hoe de hinder (die vooral ter hoogte van de nieuwe inrit toeneemt) kan worden verminderd.

Parkeren

Uitgangspunt van onderhavig plan is dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Hiervoor is een parkeerberekening gemaakt op basis van de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie “Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom”, ASVV, 2004.

Er wordt uitgegaan van weinig stedelijk gebied (tot maximaal 20.000 inwoners) en een ligging binnen de schil/overloopgebied van de kern. Er is een parkeernorm van toepassing van minimaal 1,5 en maximaal 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Het bruto vloeroppervlak van het bestuursbureau bedraagt afgerond 2100 m². Dit betekent

[1] Adviesnotitie verkeerseffecten plan Eperweg 21 Nunspeet, laatste versie 4 juni 2012, SAB, 110106

dat het minimale aantal parkeerplaatsen 32 bedraagt, en maximaal 44 parkeerplaatsen.

In totaal worden er op het terrein, in overleg met de gemeente 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat zal worden voldaan aan de parkeernorm.

De parkeervoorzieningen zullen in principe uitsluitend ten behoeve van het kantoor van Stichting Interakt Contour Groep worden gebruikt. Het is echter denkbaar dat Stichting Interakt Contour Groep het parkeerterrein in de weekenden open stelt voor derden om te parkeren, bijvoorbeeld voor bezoekers van andere functies in de directe omgeving, zoals de Dorpsherberg.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota ruimte
De nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in deze nota.
In de nota Ruimte formuleert het Rijk de uitgangspunten, waarbij gemeentelijke bestemmingsplannen een centrale rol krijgen. Deze uitgangspunten bestaan uit de formulering van basiskwaliteiten en een ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit een ‘rood’ deel: economie, infrastructuur en verstedelijking en een ‘groen’ deel: water, natuur en landschap.
De centrale doelstellingen van de nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Conclusie
De ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan valt onder het ‘rode’ deel van de RHS en is niet in strijd met deze structuur.

3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland 2005
Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt in overig bebouwd gebied. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering). Hiervoor is ondermeer een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte nodig door fysieke aanpassingen.

Conclusie
De ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan sluit aan bij het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering). Onderhavig plan kan worden gezien als herstructurering van bestaand stedelijk gebied en sluit daarmee aan bij de provinciale doelstelling ten aanzien van het bebouwde gebied.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie (IRTV)

De IRTV schetst de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente Nunspeet op hoofdlijnen voor de lange termijn. De gemeentelijke ambitie is gericht op een geleidelijke groei van zowel wonen en werken; op het behoud van evenwicht tussen natuur- en landschapsbeheer, wonen, werken en recreëren. Stedelijke groei gaat in harmonie met de groene en blauwe kwaliteiten van het buitengebied en het hooggewaardeerde landelijke woonmilieu

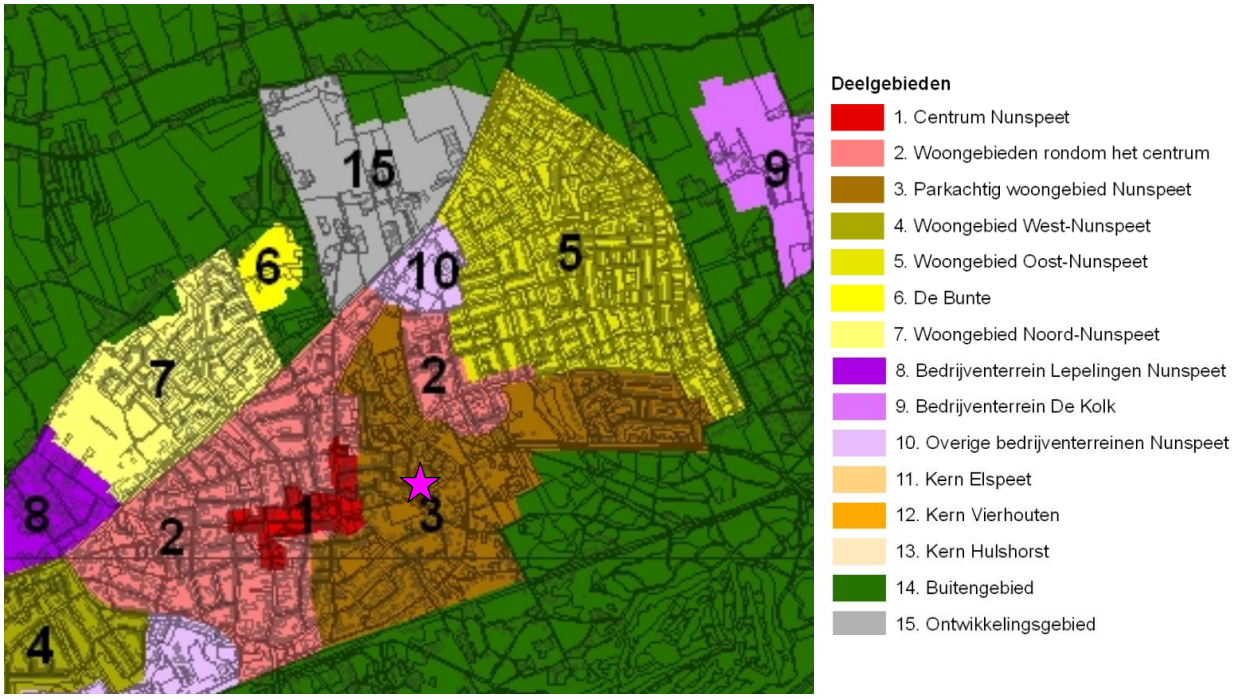
In de IRTV wordt gesteld dat een evenwichtige bevolkingsopbouw zijn weerslag vindt in de uitbreiding en samenstelling van de woningvoorraad. De ambitie is om door middel van nieuwbouw, herstructurering en stedelijke vernieuwing voldoende mogelijkheden te bieden voor respectievelijk jongeren en starters, ouderen en gezinnen.

Wat betreft werkgelegenheid wil de gemeente de zakelijke dienstverlening stimuleren. Nunspeet ligt centraal in Nederland en is zeer goed bereikbaar met zowel het openbaar als eigen vervoer. De omgevingskenmerken en het karakter van de bestaande werkgelegenheid sluiten goed aan op een versteviging van de zakelijke dienstverlening in de sfeer van consultancybureaus, bedrijven in de ICTsector, accountancy, belastingadviseurs. Initiatieven in die richting wil de gemeente in principe positief benaderen.

Welstandsnota

Op grond van de welstandsnota behoort het plangebied tot het deelgebied ‘parkachtige woongebieden’. Voor deze gebieden geldt dat de bereikbaarheid en omgevingskwaliteit vaak goed zijn, terwijl de gebouwen (villa’s) veel ruimte bieden en representatief ogen. Om die reden vestigen zich graag kantoren en instellingen in dergelijke gebieden. Veel panden worden derhalve voorzien van een maatschappelijke of kantoorbestemming. Dit betekent een intensivering van het gebruik, dat parkeerruimte vraagt, die meestal op eigen terrein en ten kosten van de tuininrichting wordt gerealiseerd.

Het beleid voor deze deelgebieden is er dan ook op gericht de kwaliteit van het woongebied in stand te houden. Dit houdt in dat verandering van bestemming beperkt wordt tot de goed ontsloten randen van het gebied. Voorwaarde daarbij is dat het groene karakter van de tuininrichting en van de erfafscheiding behouden blijft. Aan- en uitbouwen mogen de openheid van het bebouwingskarakter niet aantasten.



Uitsnede gebiedsindelingkaart welstandsnota met locatie plangebied

3.1.4 Conclusie beleid

Het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid sluiten inhoudelijk aan bij de ontwikkeling in onderhavig plangebied.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen
Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing
Gesteld kan worden dat onderhavig plan hoofdzakelijk een ander gebruik van een bestaand gebouw betreft. De nieuwe functie (kantoor/dienstverlening) is niet gevoeliger dan de oude functie (zorg en wonen). Gesteld kan daarom worden dat kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen hoeven te worden verwacht wat betreft het aspect bodem.

3.2.2 Geluid wegverkeer

Algemeen
De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de grenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de grenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Toetsing
Een kantoor vormt een niet geluidhindergevoelige functie. Er zijn dus geen belemmeringen op het gebied van geluid wegverkeerslawaai.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen
De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt ‘gevoelige bestemmingen’ en maakt een onderscheid tussen projecten die ‘in betekenende mate’ en ‘niet in betekenende mate (NIBM)’ leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die ‘niet in betekenende mate’ leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Toetsing
Het plan betreft de realisatie van kantoren. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor wooneenheden en kantoren. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden. De saneringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2008 en 2020 onder de grenswaarden liggen.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering kantoor en parkeerterrein

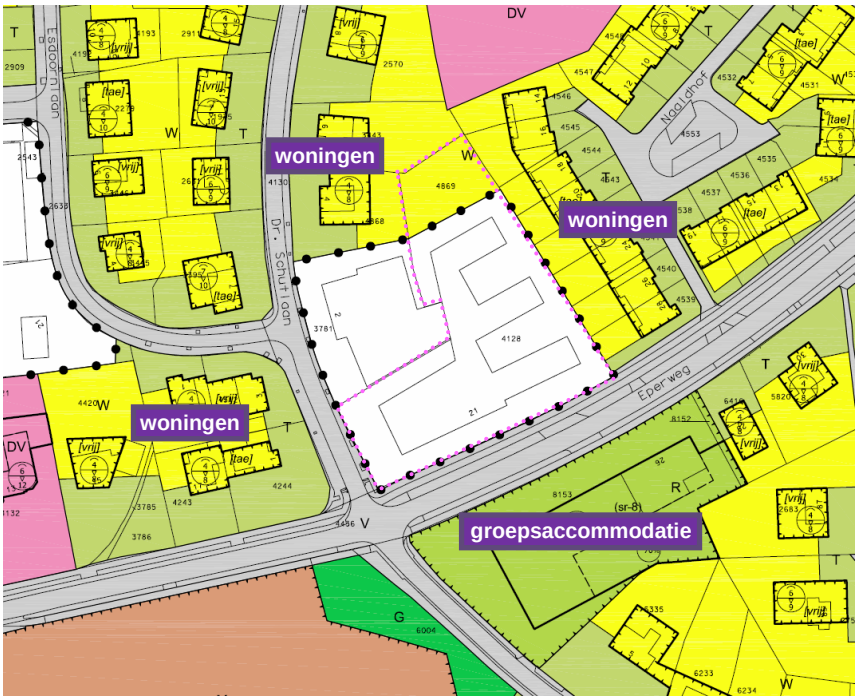
Bedrijven en milieuzonering kantoor

Algemeen
Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype ‘gemengd gebied’ als ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’ aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype ‘rustig woongebied’. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Interne werking: wordt het plan gehinderd door hindergevende functies in de omgeving?
Het plangebied is gelegen temidden van met name woningen. Onderstaand kaartbeeld is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Nunspeet-Kom, waarop is dit te zien. Aan de noord-, west- en oostzijde grenst het plangebied aan woningen. Aan de zuidelijke zijde, aan de overzijde van de Eperweg, grenst het plangebied aan een bestemming ‘Recreatie’. Uit het vigerende bestemmingsplan Nunspeet-Kom blijkt dat hier een groepsaccommodatie is toegestaan. Op de locatie is ‘De Duiventil’ gevestigd, een groepsaccommodatie voor zakelijke en particuliere bijeenkomsten. Het betreft een functie die niet leidt tot hinder voor de omgeving. Er bevinden zich dus geen functies in de nabijheid die zorgen voor hinder.

Foto van de Duiventil



Uitsnede uit plankaart bestemmingsplan Nunspeet-Kom met onringende functies (roze stippellijn: grens onderhavig plangebied)

Externe werking: zorgt het plan voor hinder voor hindergevoelige functies in de omgeving?

Gesteld kan worden dat onderhavig plan voor zeer beperkte hinder zorgt. Om dit te kunnen aantonen is de Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten geraadpleegd zoals die is opgenomen in de genoemde VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Het kantoor valt onder de noemer ‘Overige zakelijke dienstverlening: kantoren’ (SBI2008-code 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82). Hiervoor geldt de laagste milieucategorie 1 met een zone van 10 m op het maatgevende aspect geluid. Gesteld kan worden dat de dichtstbijzijnde gevels van de omringende woningen allemaal zijn gelegen op meer dan 10 m. Er kan dus worden gesteld dat onderhavig plan past binnen de indicatieve zonering zoals die in de VNG-brochure is opgenomen. Het plan wordt om die reden

acceptabel geacht. Er kan dus worden gesteld dat er op basis van de VNG-brochure door het plan dus geen hinder op de omgeving plaatsvindt.

Conclusie
Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

Parkeerterrein

Algemeen
Een belangrijk nieuw onderdeel in onderhavig plan is de realisatie van een parkeerterrein aan de achterzijde van het bestaande gebouw. Dit is in de huidige situatie tuin. Het plangebied grenst hier direct aan de achterzijdes van woonpercelen. Het is niet ondenkbaar dat het parkeerterrein hinder met zich meebrengt. Het betreft dan met name de aspecten geluid en licht. Hieronder wordt op deze aspecten ingegaan.

Geluidshinder
Ten aanzien van de realisatie van het kantoor en de bijbehorende parkeerplaatsen is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder op de omliggende woningen[2]. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

- *Geluidsbelastingen uit de inrichting*
  Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de grenswaarden (Ldag: 50 dB(A)) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden (Ldag: 50 dB(A)) uit de Handreiking industrielawaai vergunningverlening wordt overschreden ten gevolge van geluidshinder afkomstig uit de inrichting. De hoogste geluidsbelasting (langtijd gemiddeld) in de dagperiode bedraagt 42 dB(A)
- *Maximale geluidsbelastingen*
  Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de grenswaarden (Ldag: 70 dB(A)) uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden ten gevolge van de maximale geluidsbelastingen. Maar wel de richtwaarden van (Ldag) 65 dB(A) uit de Handreiking industrielawaai vergunningverlening wordt overschreden. De hoogste maximale geluidsbelasting bedraagt 68 dB(A) ten gevolge van maximale geluidsbelastingen. De richtwaarde van (Ldag) van 65 dB(A) worden overschreden bij zes woningen overschreden.
- *Indirecte hinder*
  Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), zoals genoemd in “Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening w.m.” wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van indirecte hinder bedraagt 45 dB(A).

Concluderend kan worden gesteld dat uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor geluidoverlast niet worden overschreden.
Dit onderzoek gaat nog niet uit van de plaatsing van een erfafscheiding tussen het plangebied en de achtertuinen van de aangrenzende woningen. Het is wel de bedoeling dat deze erfafscheiding wordt geplaatst. Gesteld kan worden dat de gevolgen voor de akoestische situatie alleen nog maar beter worden.

[2] Akoestisch onderzoek industrielawaai, Eperweg 21, Nunspeet, Gemeente Nunspeet, datum: 14 oktober 2011, kenmerk 110106, SAB

In dit onderzoek wordt nog uitgegaan van de realisatie van 36 parkeerplaatsen; dit zijn er inmiddels 38 geworden. De toename van 2 parkeerplaatsen heeft geen invloed op de inhoud en conclusies van dit rapport.

Lichthinder
Ten aanzien van lichthinder kan worden gesteld dat hiervan sprake zijn als gevolg van de in de achtertuinen en woningen schijnende koplampen van auto's die het parkeerterrein op- of afrijden. Gesteld kan worden dat er een erfafscheiding wordt geplaatst op de rand van het perceel. Deze zodanig uitgevoerd (dichte beplanting of massieve materialen) dat het licht hiermee wordt afgeschermd. Er zal dus geen sprake zijn van lichthinder.

Conclusie
Het parkeerterrein zorgt niet voor lichthinder. De geluidhinder van het parkeerterrein blijft onder de voorkeursgrenswaarde.

Algemene conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' inzake het kantoor en het nieuwe parkeerterrein, zorgt niet voor belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

3.2.5 Externe veiligheid

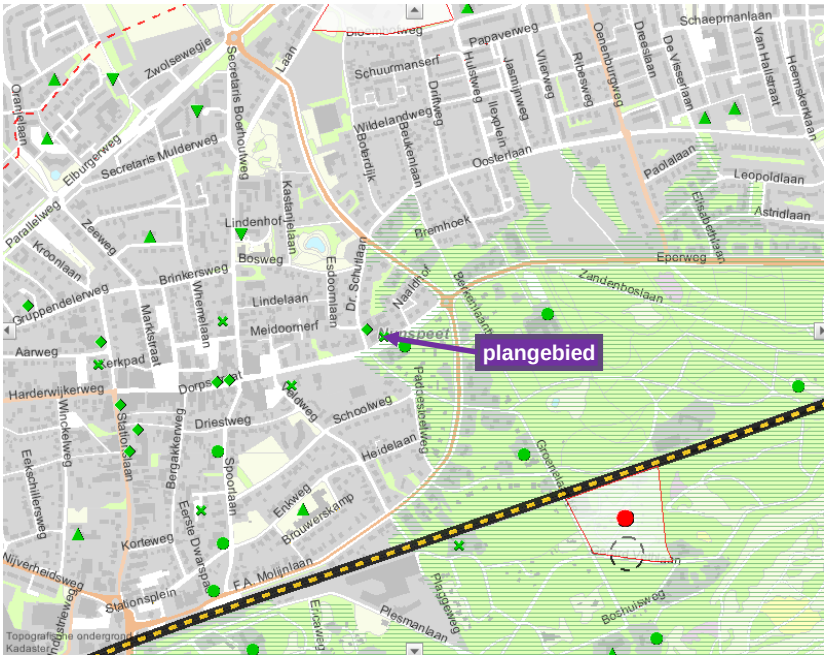
Algemeen
Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen.

Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.



Risicokaart provincie Gelderland

Onderhavig plan
Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland, zoals hierboven opgenomen, kan geconstateerd worden dat er geen genoemde veiligheidsrisico's bestaan voor het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast worden in het plan zelf geen onveilige aspecten aangegeven.

Conclusie
Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Water

3.3.1 Vigerend beleid

Rijksbeleid
Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenade-

ring en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015
Het Waterplan Gelderland 2010-2015 heeft op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het ontwerp waterplan heeft het plangebied de functie ‘stedelijk gebied’.

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

Waterschap Veluwe
Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt “stand still - step forward”. Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.
De gemeente dient zelf een waterplan op te stellen waarbij de gemeente initiator is en de gemeente co-opsteller. De gemeente Nunspeet heeft een dergelijk plan nog niet opgesteld.

3.3.2 Situatie plangebied

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.
In onderhavig plangebied is sprake van een toename van de oppervlakteverharding. Echter, in en om het projectgebied is voldoende ruimte om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem. Hiervoor zal het afstromende hemelwater worden gescheiden van het vuilwater, dat zal worden afgevoerd op het bestaande rioolstelsel. Gezien de

beperkte schaal van het plan is het niet zinvol en mogelijk om bijzondere voorzieningen te treffen in de vorm van bijvoorbeeld een retentievijver.

3.3.3 Watertoets

Om te voldoen aan de watertoets zal onderhavig bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ter beoordeling worden voorgelegd aan het waterschap.

3.3.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Om in beeld te brengen wat de gevolgen zijn op de flora en fauna is een quick scan uitgevoerd[3]. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek opgenomen. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

Quick scan flora en fauna

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingwet 1998 of de EHS. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied “Veluwe” en ligt op ongeveer 250 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied. Dit gebied maakt tevens onderdeel uit van de EHS. Gezien de afstand, de binnenstedelijke locatie van het plangebied en tussenliggende elementen (bebouwing en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op dit beschermde gebied. Bovendien vormen de beoogde ontwikkelingen slechts een geringe ingreep in een reeds bebouwde omgeving.

Soortenbescherming
Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming is nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt en of er sprake is van mogelijke negatieve effecten. De quick scan flora en fauna is onder meer gebaseerd op een veldbezoek (d.d. 11-02-2011). Geconcludeerd kan worden:

- Voor de algemene soorten geldt dat sprake is van een algemeen geldende vrijstelling. Er zijn dus geen belemmeringen voor onderhavig plan.
- Wat betreft strikt beschermde soorten kan worden gesteld dat tijdens de veldverkenning op 11 februari 2011 geen beschermde soorten aangetroffen. De directe omgeving van het plangebied heeft een binnenstedelijk en intensief gebruikt karakter. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen watervoerende

[3] Briefrapport Quick scan flora en fauna, SAB B.V., kenmerk KROO/BROI/110106, 17 oktober 2011

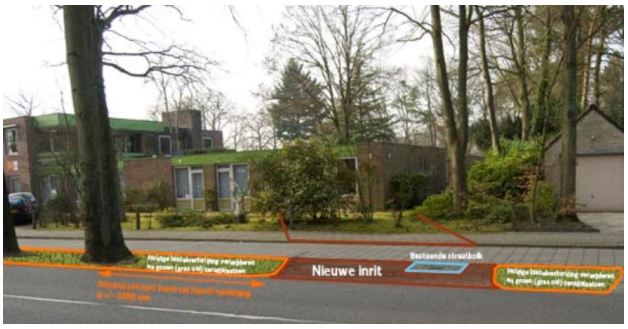
elementen aanwezig. Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en afwezigheid van een verbinding met het buitengebied, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde soorten (waaronder vleermuizen) verwacht.

- Er zijn geen nesten aanwezig van de eekhoorn. Foeragerend kan deze soort wel worden aangetroffen in het plangebied. Met de kap van enkele bomen is geen sprake van dusdanige aantasting van het foerageergebied dat sprake is van het ongeschikt worden een nestlocatie. In de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van eekhoorn zijn niet te verwachten.

Conclusie is dat in het plangebied geen sporen, individuen of vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. Met de beoogde plannen worden geen negatieve effecten op strikt beschermde soorten verwacht. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.
Wel is te allen tijde de zorgplicht van toepassing. Dit betekent onder meer dat bouwwerkzaamheden plaats dienen te vinden buiten het broedseizoen.

Aanvullende bomeneffectanalyse inrit Eperweg
Ten aanzien van de beoogde nieuwe inrit aan de Eperweg is een bomeneffectanalyse uitgevoerd[4]. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.
Met dit onderzoek wordt aangegeven of met de aanleg van deze inrit de te onderzoeken bomen duurzaam gehandhaafd kunnen blijven, al of niet met aanvullende maatregelen. De onderzochte bomen betreffen twee beuken ten zuidwesten van de inrit en een beuk bij de ingang op het terrein van de Stichting Interakt Contour Groep zelf (zie onderstaande figuur).

Ligging van 3 onderzochte bomen



Globale impressie ligging beoogde inrit

Conclusie van het rapport is dat de drie beuken duurzaam kunnen overleven na aanleg van de inrit aan de Eperweg 21 mits de voorgeschreven constructie of gelijkwaardig wordt toegepast en er tijdelijke boombeschermingsmaatregelen worden getroffen tijdens de uitvoering. Deze maatregelen kunnen aangevuld worden door conditieverhogende maatregelen. Dit is echter niet noodzakelijk voor het duurzaam handhaven van deze bomen.

[4] 'Boomonderzoek, nieuwe inrit Eperweg 21 te Nunspeet', EcoGroen Advies, kenmerk 11176, 28 april 2011

Conclusie

Met onderhavig plan worden geen waarden op het gebied van flora en fauna geschaad. Het aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

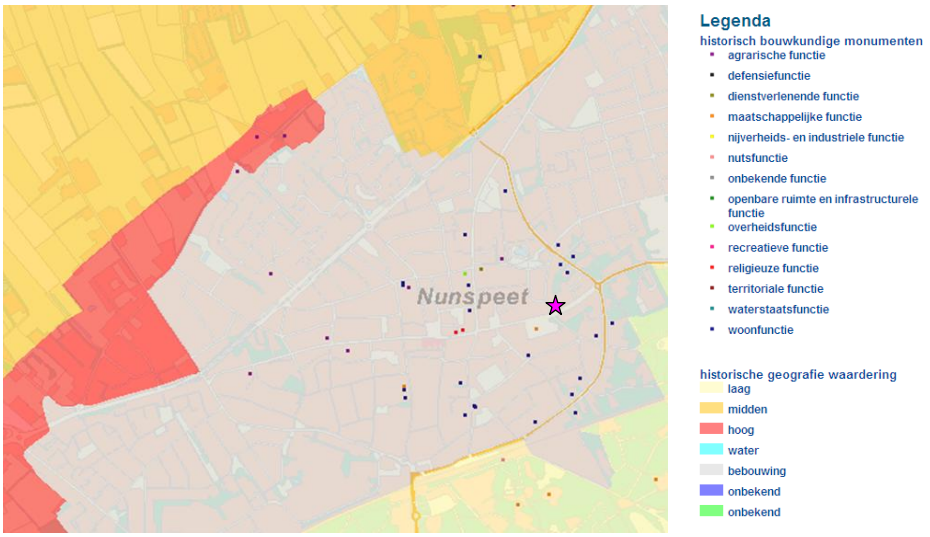
Algemeen
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Onderhavig plan
Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Onderhavig plan betreft in essentie alleen een ander gebruik van een bestaand gebouw. Er vinden geen noemenswaardige bouwwerkzaamheden plaats buiten de contouren van het bestaande gebouw. Er kan dus worden gesteld dat er geen sprake is van de mogelijke verstoring van mogelijke archeologische waarden.

Cultuurhistorie

Algemeen
Op grond van 3.1.6 lid 2 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening dient in nieuwe bestemmingsplannen aandacht te worden geschonken aan de cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. Dit betekent dat naar deze waarden onderzoek moet worden verricht en moet worden aangegeven hoe met deze waarden in het plan wordt omgegaan.

Onderhavig plan
Binnen of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bestaande cultuurhistorische waarden. Dit blijkt ook uit de provinciale atlas cultuurhistorische waarden, waarvan er hierna een uitsnede is afgedrukt. Hiernaast betreft het plan alleen een ander gebruik van een bestaand gebouw. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van de verstoring van cultuurhistorische waarden.



Uitsnede uit kaart 'Cultuurhistorische waarden – in Gelderland' (plangebied met ster aangeduid)

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

3.6 Economische uitvoerbaarheid

Ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente maakt geen kosten voor het bestemmingsplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee achten wij de economische uitvoerbaarheid als voldoende aangetoond. Een exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet aan de orde.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.
De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.
Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van…'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent alleen de bestemming ‘Kantoor’. Binnen deze bestemming zijn alleen kantoren toegestaan. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de maatvoering op de verbeelding is opgenomen. Ook is een maximum bebouwingspercentage op de verbeelding opgenomen, Bij de juridische regeling is aangesloten op hetgeen in het vigerende bestemmingsplan aan bouwmogelijkheden is opgenomen (zie paragraaf 1.3).

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingsregels en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

Het voorliggende bestemmingsplan is als ontwerp ter visie gelegd. In de bijlagen is de zienswijzennotitie opgenomen,

<u>Bijlage 1</u>:
Kaart voorlopig ontwerp parkeren / situering bomen

<u>Bijlage 2</u>:
Briefrapport Quick scan flora en fauna

<u>Bijlage 3</u>:
Boomonderzoek inrit

Bijlage 4:
Adviesnotitie verkeerseffecten

<u>Bijlage 5</u>:
Akoestisch onderzoek industrielawaai

<u>Bijlage 6</u>:
Motivatie Interact Contour

Bijlage 7:
Zienswijzennotitie