

gemeente nunspeet

bestemmingsplan

lepelingen III

gemeente nunspeet

bestemmingsplan Iepelingen III

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d. 28 mei 2009
goedgekeurd d.d. 28 januari 2010

24-134
10 februari 2010

amer /ruimtelijke ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel van het bestemmingsplan	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4	Geldende bestemmingsplannen	2
1.5	Opzet van het bestemmingplan (leeswijzer)	4
2	BELEIDSKADER	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3	PLANOLOGISCHE EN MILIEUASPECTEN	9
3.1	Archeologische en cultuurhistorische waarden	9
3.2	Bodemkwaliteit	9
3.3	Luchtkwaliteit	10
3.4	Milieuhinder bedrijvigheid	10
3.5	Wegverkeerslawaaï	11
3.6	Waterbeheer	11
3.7	Flora en fauna	14
3.8	Externe veiligheid	16
3.9	Straalpaden, kabels en leidingen	16
3.10	Sociale Veiligheid	18
4	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF PLANGEBIED	189
4.1	Huidige situatie	189
4.2	Gewenste toekomstige situatie	19
4.3	Beeldkwaliteit	21
5	JURIDISCHE OPZET	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Agrarisch	28
5.3	Bedrijf	28
5.4	Leiding	30
5.5	Maatschappelijk	30
5.6	Openbare ruimte	31
5.7	Tuin	31
5.8	Wonen	31

6	OVERLEG EN UITVOERBAARHEID	33
6.1	Resultaten inspraak	33
6.2	Resultaten overleg ex artikel 10 B.r.o.	33
6.3	Resultaten tervisielegging ontwerp bestemmingsplan	34
6.4	Economische uitvoerbaarheid	34
BIJLAGE 1	NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAK	35
BIJLAGE 2	NOTA ZIENSWIJZEN	37



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Om aan de vraag naar lokaal bedrijventerrein te kunnen voldoen, is uitbreiding van de voorraad bedrijventerrein gewenst. De gronden op de huidige lokale bedrijventerreinen in Nunspeet (Lepelingen en Feithenhof) zijn nagenoeg volledig uitgegeven. De gemeente Nunspeet heeft daarom besloten om het bestaande bedrijventerrein Lepelingen uit te breiden in noordwestelijke richting (zie afbeelding 1). Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen de bebouwde kom van de kern Nunspeet en het agrarische buitengebied van de randmeerkustzone.

Concrete aanleiding is een structureel tekort aan vestigingsmogelijkheden voor lokale bedrijven, hetgeen recentelijk werd versterkt door problemen met het vinden van een nieuwe vestigingslocatie voor een loonbedrijf. Dit bedrijf is momenteel gevestigd in het buitengebied en kan om uiteenlopende redenen zijn bedrijfsmatige activiteiten op de huidige locatie niet voortzetten. De gemeente beschikt over enkele lokale bedrijventerreinen in en nabij de hoofdkern Nunspeet (Feithenhof en Lepelingen). Op geen van deze terreinen is voldoende restcapaciteit voor vestiging van dit loonbedrijf. Qua karakter, aard en invloed hoort dit bedrijf evenmin thuis op het te realiseren bedrijventerrein De Kolk.

Ontwikkeling van het plangebied biedt mogelijkheden om in een bescheiden aandeel van de lokale behoefte aan bedrijventerreinen te voldoen. Ten noorden van de Hullerweg zijn reeds meerdere kleinschalige lokale bedrijven gevestigd. Daarnaast ligt hier het gemeentelijk gronddepot. De dorpsrand heeft hier een enigszins rommelig karakter. Door nieuwvestiging van deze bedrijven kan tevens een bijdrage worden geleverd aan de landschappelijke versterking van dit overgangsgebied tussen de kern Nunspeet en het buitengebied.

Het plangebied van het te realiseren bedrijventerrein Lepelingen III heeft een omvang van circa 18 hectare. Dit bestemmingsplan dient de realisatie van circa één hectare nieuw aanvullend lokaal gemengd bedrijventerrein ten noordwesten van de Hullerweg mogelijk te maken.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

De huidige bestemmingsregeling is sterk versnipperd. In algemene zin kan worden geconcludeerd dat de vigerende plannen geen mogelijkheid bieden om medewerking te verlenen aan nieuwvestiging van een loonbedrijf en de hiermee samenhangende ingrepen in de landschappelijke hoofdstructuur. Het doel van dit bestemmingsplan is tweeledig. Enerzijds dient het in juridisch-planologische zin de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de versterking van de landschappelijke kwaliteit in dit overgangsgebied in de dorpsrand van Nunspeet mogelijk te maken. Anderzijds is er sprake van een actualisatie van de deels verouderde en versnipperde bestemmingsplanregelingen. Een integrale herziening van de bestemmingsplanregeling voor het plangebied wordt daarmee zowel vanuit het oogpunt van beheer van de bestaande situatie als in het perspectief van de toekomstige nieuwe ontwikkelingen noodzakelijk geacht.



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het bedrijventerrein Lepelingen III is gelegen ten westen van Nunspeet, grenzend aan bedrijventerrein Lepelingen II. Het plangebied heeft een omvang van circa 18 hectare en wordt begrensd door (zie afbeelding 2):

- de Waterweg aan de oostzijde;
- de Hardenbrinkweg en de Hullerweg aan respectievelijk de zuidwest- en zuidoostzijde;
- en het agrarisch buitengebied aan de noordwestzijde.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied wordt gekenmerkt door een diversiteit aan bestemmingsregelingen (zie afbeelding 3). De bestemmingsregeling is voor sommige gebieden aanzienlijk verouderd en dient te worden geactualiseerd. Een overzicht van de geldende plannen is hieronder opgenomen. Het onderdeel van het plangebied dat de meest ingrijpende transformatie ondergaat ten behoeve van de nieuwvestiging van een loonbedrijf en de hiermee samenhangende landschappelijke versterking, maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 1990, dat is vastgesteld op 17 april 1990 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 december 1990.

	Bestemmingsplan	Vastgesteld door Gemeenteraad	Goedgekeurd door GS
1	Bestemmingsplan Buitengebied 1990	17-4-1990	12-12-1990
	1a Partiële herziening Hullerweg 108	31-5-1995	16-8-1995
	1b Partiële herziening Gronddepot Hullerweg	21-12-2000	12-2-2001
	1c Partiële herziening Hullerweg 126-128	28-4-2005	23-06-2005
	1d Partiële herziening Hullerweg 112/112a	29-9-2005	23-11-2005
2	Bestemmingsplan Dienst Levende Have	25-9-2003	8-12-2003

Tabel: overzicht geldende bestemmingsplannen

1.5 Opzet van het bestemmingplan (leeswijzer)

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, de planvoorschriften, een plantoelichting en de bijbehorende bijlagen. In de volgende drie hoofdstukken van de plantoelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op het relevante beleid (hoofdstuk 2), de planologische en milieuaspecten van de aanwezige functies en de toekomstige ontwikkelingen (hoofdstuk 3) en de huidige en gewenste toekomstige situatie voor het gebied (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en het maatschappelijke draagvlak voor het plan.



Lepelingen III - gemeente Nunspeet
 Recente planwijzigingen
 projectnummer: 24 - 134 datum: 24 oktober 2005



Afbeelding 3: Recente planwijzigingen

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is op hoofdlijnen vastgelegd in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte en het overige rijksbeleid hebben geen directe relatie met de ontwikkeling van het onderhavige bedrijventerrein.

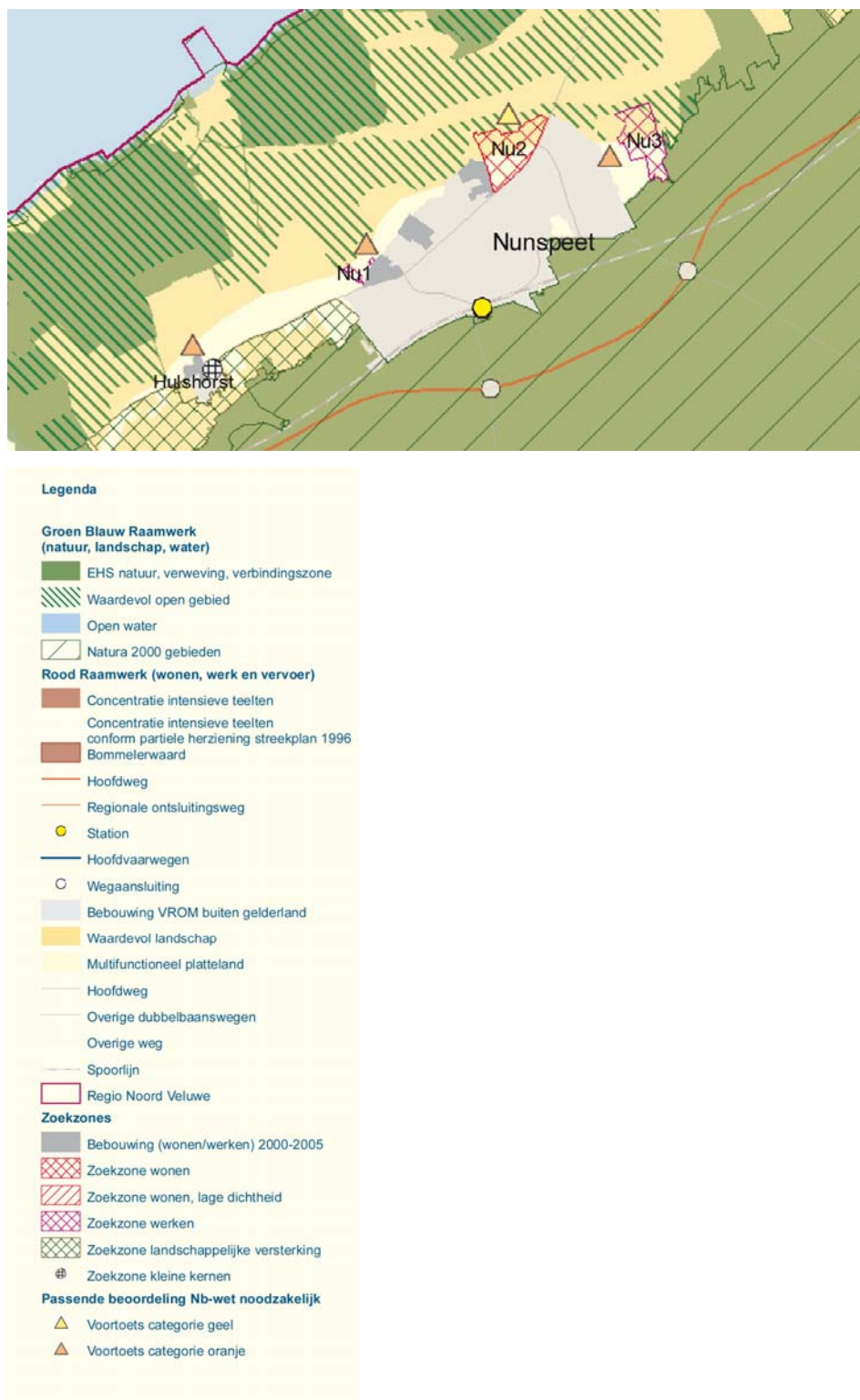
2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vastgelegd in het provinciaal Streekplan Gelderland 2005. Het plangebied wordt in het streekplan aangeduid als multifunctioneel platteland. Het multifunctioneel platteland maakt onderdeel uit van het multifunctioneel gebied en beslaat het grootste deel van de provincie Gelderland. Dit gebied omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, de waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland.

In het Streekplan Gelderland 2005 is aangegeven dat stedelijke uitbreidingen (waaronder woon- en weklocaties) qua milieu moeten passen bij of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied. Daarnaast dienen aard en functie van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen en dergelijke te passen bij of een goede aanvulling te zijn op het bestaande productiemilieu en de wekkegelegenheidsstructuur. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk (waar voorliggend plan betrekking op heeft) geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,50 hectare. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk na accordering door Gedeputeerde Staten. De huidige omvang (1,5 ha) van het gemeentelijk gronddepot wordt niet vergroot, het bedrijf wordt enkel binnen het plangebied verplaatst. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie en een passend milieuregime (in beginsel maximale hindercategorie 3 volgens de VNG). Verder dienen het bereikbaarheidsprofiel van de betreffende locatie en het mobiliteitsprofiel van de (gewenste) vestigingen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Als onderdeel van het Streekplan heeft de provincie de gemeente Nunspeet verzocht om in samenwerking met de overige gemeenten in de regio Noord-Veluwe zoekzones voor stedelijke functies (voor wonen, werken en voorzieningen) aan te wijzen. De Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' is op 12 december 2006 door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld. Het onderhavige plangebied wordt daarin aangewezen als zoekzone Werken, wat betekent dat de gemeente de intentie heeft om deze locatie voor 2015 in ontwikkeling te brengen (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking'

Regionale structuurvisie Noord-Veluwe

De regio hecht grote waarde aan een goede aansturing van de menselijke activiteiten, met respect voor de ruimtelijke kwaliteiten. De regio heeft, middels de regionale structuurvisie, vijf sturingswensen opgesteld, die de komende jaren veel aandacht zullen vragen bij het bereiken van de regionale hoofddoelstelling. Centrale doelstelling in het ruimtelijk economisch beleid is voldoende ruimte voor ontwikkeling van de lokale bedrijvigheid te behouden. Hiermee kan leegstroming van dorpen voorkomen worden en kan de sociale participatie op peil blijven.

De gemeente vertaalt deze opgave in zowel herstructurering van bestaande bedrijventerreinen (zoals de Feithenhof), de uitbreiding van bestaand bedrijventerrein (Lepelingen) en de realisatie van nieuw bedrijventerrein (De Kolk).

2.3 Gemeentelijk beleid

IRTV Nunspeet 2015

Medio 2003 heeft de gemeenteraad van Nunspeet de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie (IRTV) Nunspeet 2015 vastgesteld. In deze visie verwoordt de gemeente een breed gedragen ruimtelijke en sociaal-economische ambitie voor de periode tot 2015. De gemeente maakt zich sterk voor behoud van de vitaliteit van de dorpsgemeenschappen. Dit betekent dat men zich sterk maakt voor een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu, uitbreiding en verbetering van de woningvoorraad en het behoud van een gezonde en gedifferentieerde lokale economie. De ambities van de IRTV worden in dit bestemmingsplan vertaald in:

- het treffen van een adequate juridische regeling die de kwaliteit van de woon- en leefomgeving veilig stelt en tegelijkertijd ruimte biedt voor verbeteringen in woon- en werkmilieu;
- de blijvende zorg voor de kwaliteit van de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, waarvoor een passende bestemmingsregeling vereist is;
- een goede wisselwerking behouden tussen groen en paars; tussen natuur en economie. De belangrijkste kwaliteit van Nunspeet is immers het woon- en leefklimaat.

Ruimte voor bedrijven

Op de gemengde bedrijventerreinen in Nunspeet is een diversiteit aan bedrijven met schoon en (milieutechnisch) licht karakter te vinden. De bedrijven hebben een overwegend lokaal of subregionaal karakter. De gemeente wil deze bedrijvigheid vasthouden en ruimte creëren voor beheerste groei. De gemeente streeft gelijktijdig naar een kwaliteitsslag voor de bestaande bedrijventerreinen door revitalisering. Schone terreinen waar intensief en meervoudig ruimtegebruik worden toegepast, hebben de toekomst.

Mede in het licht van het behoud van de karakteristieke, landschappelijk waardevolle groenstructuren en de toeristisch recreatieve waarden van zowel bos- als weidegebied, leidt dat tot een beperkt aantal ruimtelijke ontwikkelingslocaties voor nieuwe bedrijventerreinen in Nunspeet. Bedrijventerrein Lepelingen III is hierin aangewezen als mogelijke locatie voor verdere uitbreiding van het bestaande kantoren- en bedrijvenpark aan de noordwestzijde van Nunspeet.

Welstandsnota

In de Welstandsnota maakt Lepelingen III nog onderdeel uit van het buitengebied. Aangezien het gebied geen onderdeel uitmaakt van het buitengebied maar een overgangsgebied is en dit versterkt zal worden, zullen voor het bedrijventerrein Lepelingen III aparte welstandscriteria opgesteld worden.

3 PLANOLOGISCHE EN MILIEUASPECTEN

3.1 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Uitgangspunt is de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Indien tengevolge van nieuwe ontwikkelingen versterking van deze waarden onvermijdelijk is, dient tijdig een inventariserend onderzoek te worden uitgevoerd om de mogelijke aanwezigheid van archeologische sporen en resten, en de aard, omvang en kwaliteit hiervan vast te stellen.

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) bestaat er voor een groot deel van het onderhavige plangebied, voor zover het is geïnventariseerd, een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden. De hoge verwachtingswaarden zijn gebaseerd op de verwachte aanwezigheid van esdekken. De hoge verwachting wordt niet ondersteund door ARCHIS-waarnemingen en de archeologische monumentenlijst.

Een inventariserend veldonderzoek (Vestigia b.v., 20 april 2006) heeft uitgewezen dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving hiervan geen archeologische of cultuurhistorische waarden zijn aangetroffen. Bovendien is tijdens het booronderzoek vastgesteld dat de natuurlijke bodemopbouw vrijwel geheel verdwenen is en er geen sprake is van de aanwezigheid van een esdek. Dit komt waarschijnlijk door agrarische activiteiten als diepploegen of grondverplaatsingen en bouwwerkzaamheden. Slechts in enkele boringen is nog een gering deel van de oorspronkelijke inspoelingshorizont (B-horizont) aanwezig. In de boormonsters ontbraken aanwijzingen voor menselijke aanwezigheid gedurende de prehistorie of de Middeleeuwen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en bestaat er geen bezwaar tegen de voortgang van de bouwplannen. Het verdient echter aanbeveling om de uitvoerder van eventueel grondwerk te wijzen op de plicht, zoals aangegeven staat in de Monumentenwet 1988, artikel 47, lid 1, om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

3.2 Bodemkwaliteit

Door middel van een verkennend bodemonderzoek (Grontmij, 15 maart 2006) is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie" strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten in de grond en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

De aangetroffen verhoogde gehalten aan arseen in het grondwater komen vaker voor in gebieden met een ijzerhoudende bodem. De verhoogde gehalten worden in dergelijke omstandigheden vaak door natuurlijke processen veroorzaakt. In het uitgevoerde onderzoek in enkele grondwatermonsters ook het gehalte aan ijzer bepaald om dit te verifiëren. Uit de gemeten ijzergehalten blijkt dat de hoge arseengehalten corresponderen met de hoge ijzerwaarden. Hierdoor kan ervan uit gegaan worden dat de verhoogde gehalten aan arseen van nature aanwezig zijn.

Bij de gemeente Nunspeet is verder bekend dat de verhoogde gehalten aan chroom en nikkel in de omgeving vaker in het grondwater van nature voorkomen. Daarom wordt een vervolgonderzoek naar de verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan toekomstige gebruik van de locatie als woon/werkgebied.

3.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer schrijft voor dat ruimtelijk-economische initiatieven kunnen worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden van titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' van deze wet is voldaan. In het luchtkwaliteitsonderzoek (Grontmij, 31 maart 2008) is getoetst aan de grenswaarden, één van deze voorwaarden.

Voor de jaren 2008, 2010 en 2015 zijn zowel de autonome ontwikkeling als de situatie na planrealisatie getoetst aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit voldoet in alle getoetste gevallen aan de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Ook de daggemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ wordt niet vaker overschreden dan toegestaan. Gebaseerd op de resultaten van de luchtkwaliteitstoets kan het plan zonder meer worden uitgevoerd, luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor het realiseren van de geplande ontwikkelingen.

In de loop van de tijd verbetert de luchtkwaliteit. Ook na 2015 zal de luchtkwaliteit voldoen aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

3.4 Milieuhinder bedrijvigheid

Op basis van een overzicht van bedrijfsactiviteiten zijn de bestaande bedrijven in het plangebied geïnventariseerd. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de bestaande bedrijven kunnen worden voortgezet.

Daarnaast kunnen nieuwe bedrijven zich vestigen binnen redelijk werkbaar en aanvaardbare milieuvoorwaarden. Op basis van omgevingskenmerken is gekozen voor een zogenaamde inwaartse zonering. Dit heeft tot gevolg dat bij de invulling van het bedrijventerrein minder belastende activiteiten op kleine afstand en meer belastende activiteiten op een grotere afstand van milieugevoelige functies, zoals woningen, worden toegestaan.

Er is bekeken welke milieucategorieën bij eventuele nieuwvestiging van bedrijven toelaatbaar zijn. Daarbij is uitgegaan van de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten zoals die is opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk' van 16 april 2007. Deze lijst koppelt de milieufactoren geur, stof, geluid en gevaar van een bedrijf aan de aan te houden afstand tot woonbebouwing.

De richtafstanden zijn uitgezet ten opzichte van de aanwezige woningen in en om het plangebied. Dit leidt er toe dat bij nieuwvestiging van bedrijven direct aan de Hullerweg milieucategorieën 1 en 2 toegelaten kunnen worden en meer in noordwestelijke richting ook categorie 3.1.

3.5 Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk om in de bestemmingsplanprocedure een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de te verwachten geluidhinder welke op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen in en rond het plangebied optreedt als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen. De Wet geluidhinder gaat voor wat betreft de beoordeling van de geluidbelasting uit van de berekende geluidbelasting per weg en niet van de gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen gezamenlijk. Op de berekende geluidsbelasting is een aftrek toegepast, waarmee wordt geanticipeerd op het stiller worden van het verkeer in de toekomst.

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek (Grontmij, 21 mei 2008) blijkt dat op een viertal waarneempunten aan de Hullerweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ter plaatse van de gevels van de woningen. Aangezien het hier bestaande woningen betreft, welke binnen het nieuwe bestemmingsplan ook als zodanig zijn opgenomen, is het niet nodig om hogere grenswaarden vast te stellen. Een verdere toetsing aan de geluidnormen is dan ook niet noodzakelijk.

3.6 Waterbeheer

3.6.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de WRO. Realisatie van het onderhavige plan kan gevolgen hebben voor de lokale waterhuishouding in het plangebied. Deze toelichting is daarom voorzien van een waterparagraaf. Doel van de waterparagraaf is het verwoorden van de wijze waarop rekening is gehouden met:

- de waterhuishoudkundige gevolgen;
- het door de waterbeheerder verstrekte advies.

Deze paragraaf geeft beknopt de conclusies en aanbevelingen weer die voortkomen uit de watertoets.

3.6.2 Huidige situatie

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van Nunspeet, ten oosten van de Hardenbrinkweg en ten noorden van de Hullerweg.

Maaiveldhoogte

Het maaiveld ter plaatse van de locatie loopt van zuidoost naar noordwest af van circa NAP +6,0 m naar circa NAP +4,5 m.

Bodemopbouw

De bovengrond in het plangebied bestaat tot circa 0,45 m -mv uit een matig humeuze leemarm tot zwak lemig zand, welke overgaat in humusarm leemarm matig fijn dekzand tot circa 1,4 à 1,85 m -mv. Hieronder komt een circa 10 tot 20 cm dikke storende laag voor, welke uit zeer fijn zandig tot kleiig materiaal bestaat. Hieronder bestaat de bodem overwegend uit matig tot grof zand.

Grondwaterstanden

Ter plaatse van het plangebied komt grondwatertrap IV en VII voor. Bij een grondwatertrap IV bedraagt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) meer dan 40 cm -mv, de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) wordt aangetrokken tussen 80 en 120 cm -mv. Bij een grondwatertrap VII komt de GHG voor dieper dan 80 cm -mv en de GLG dieper dan 160 m -mv. Tijdens de veldwerkzaamheden is de GHG bepaald op circa 0,4 m -mv à 1,0 m -mv. De GLG komt voor op circa 1,2 à 2,0 m -mv.

Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietoneel. Uit onderzoek blijkt dat in de grondwaterfluctuatietoneel de grondwaterstand zal geleidelijk stijgen met circa 0,25 m als gevolg van de verhoogde neerslaghoeveelheid en de eventuele verhoging van het peil in het randmeer.

Infiltratiekansen

De doorlatendheid van het zand is overwegend goed (>1,0 m/dag). Echter, omdat periodiek hoge grondwaterstanden kunnen voor komen en de grondwaterstanden naar verwachting in de toekomst als gevolg van het veranderende klimaat (verhoogde neerslaghoeveelheid en neerslagintensiteit) en het stopzetten van onttrekkingen geleidelijk met circa 0,25 m zullen stijgen, is infiltratie in de ondergrond niet goed mogelijk. Wel kan een bovengrondse infiltratievoorziening (in de vorm van bijvoorbeeld een wadi) worden toegepast.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in het stroomgebied Veluwemeer en watert af naar dit meer. Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een A-watgang. Deze watgang dient als retentie voor het bedrijventerrein Lepelingen I en II. Op basis van gegevens van het waterschap blijkt dat de watgang nog circa 247 m³ bergingscapaciteit over heeft voor het plangebied Lepelingen III.

Riolering

De bestaande riolering in de omgeving van het toekomstige bedrijventerrein Lepelingen III bestaat uit een verbeterd gescheiden stelsel (VGS).

3.6.3 Beleidskader

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Waterbeheersplan 2002-2006 van het Waterschap Veluwe. In het kort schrijven al deze plannen de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel).

De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits houdt ook in dat grondwater niet wordt afgevoerd om de nodige ontwateringdiepte te bereiken.

3.6.4 Toekomstige situatie

Grondwater

In het plangebied komt niet overal voldoende ontwateringsdiepte voor. Uitgangspunt is dat geen grondwater mag worden afgevoerd. In het plangebied worden de volgende minimale waarden aangehouden:

wegen: 0,70 m -wegpeil;

groen: 0,50 m -mv;

bebouwing zonder kruipruimte: 0,6 m beneden bovenkant vloerpeil.

Doordat het plangebied in de grondwaterfluctuatietoneel ligt, moet er rekening worden gehouden met een extra ontwatering bovenop de bovengenoemde ontwateringseisen met 0,25 m.

Oppervlaktewater

De bestaande watergangen zullen met de realisatie van het bedrijventerrein gehandhaafd blijven. In een maatgevende situatie mag de afvoer niet meer zijn dan de landbouwkundige afvoer (0,67 l/s/ha).

Afvalwater

Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij het vuilwater uit het plangebied via een DWA-riool wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Het hemelwater wordt opgevangen en ter plaatse vastgehouden.

Regenwater

Voor dit plan wordt voorgesteld, het hemelwater afkomstig van het afgekoppeld verhard oppervlak, zoveel mogelijk in de bodem te infiltreren middels een ondergrondse infiltratievoorziening (infiltratieriool). Het hemelwater van dakoppervlak wordt ondergronds aangesloten op deze voorziening. Het verhard terreinoppervlak kan via kolken aansluiten op dezelfde voorziening. Opgemerkt wordt dat periodiek niet geïnfiltreerd kan worden als gevolg van hoge grondwaterstanden. In deze gevallen functioneert het infiltratieriool als transportriool.

Het infiltratieriool wordt voorzien van een overloop op bovengrondse infiltratievoorzieningen (wadi's). In de wadi's infiltreert het hemelwater naar de onderliggende drain, die afwatert naar de bestaande A-watergang. De afvoer uit de drain bedraagt maximaal de landelijke afvoer (0,67 l/s/ha). De wadi's

worden voorzien van een noodoverloop op de bestaande A-watgang als extra veiligheid bij extreme neerslaggebeurtenissen.

In het waterhuishoudings- en rioleringsplan zullen de voorzieningen worden gedimensioneerd en wordt de exacte ligging nader uitgewerkt.

Berging

Als gevolg van de planontwikkelingen zal het afgekoppeld verhard oppervlak in het plangebied met circa 2,5 ha toenemen. Conform de richtlijnen van Waterschap Veluwe dient circa 23 mm berging per vierkante meter extra afgekoppeld verhard oppervlak te worden gerealiseerd. Voor deze planontwikkeling komt dat neer op circa 575 m³ berging. De bestaande A-watgang heeft volgens het waterschap nog circa 247 m³ bergingscapaciteit over, die voor deze planontwikkeling gebruikt mag worden. Dit betekent dat in totaal nog circa 325 m³ berging gerealiseerd moet worden. De extra berging zal worden gerealiseerd in de wadi's in het plangebied.

Waterkwaliteit

Het hemelwater afkomstig van verhard terreinoppervlak kan niet als schoon worden beschouwd. Daarom wordt voorgesteld het hemelwater te zuiveren middels een bodemfilter in de wadi's alvorens het overloopt naar de bestaande A-watgang.

Het hemelwater afkomstig van de dakvlakken kan als schoon worden beschouwd. Voor het afvoeren van dit hemelwater hoeven geen aanvullende zuiveringsmaatregelen genomen te worden. Om hemelwater afkomstig van daken ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitlogbare materialen, zoals aangegeven in Dubo.

Beheer en onderhoud

Voorzieningen die worden aangelegd voor afvoer, zuivering en berging van hemelwater, dienen goed bereikbaar te zijn voor beheer en onderhoud.

3.7 Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermd natuurfmonumenten) en het Streekplan (o.a. Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet.

De natuurwetgeving in Nederland hebben als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat zij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is op 21 juni 2006 een concept Quickscan natuurwetgeving afgerond. Daarna is het plan enigszins aangepast. Teneinde de consequenties van deze aanpassingen voor de natuur zorgvuldig te onderzoeken is een update uitgevoerd van de Quickscan uit 2006.

Gebiedsbescherming

Uit de bijgewerkte Quicksan natuurwetgeving (Grontmij, 7 september 2007) blijkt dat het plangebied niet binnen de begrenzing van beschermde gebieden ligt. Daarnaast heeft het plangebied ook geen negatieve invloed op beschermde gebieden in de omgeving. Nader onderzoek naar de effecten op beschermde gebieden is zodoende niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortbescherming is een inschatting gemaakt op basis van bestaande verspreidingsgegevens en een veldbezoek door een ecooloog op 12 juni 2006. Er heeft voor de update geen aanvullend veldbezoek plaatsgevonden. De aanpassingen aan het plan hebben namelijk geen grotere impact op de natuur dan het geval was in het oude plan.

Planten

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Door het agrarische gebruik worden beschermde soorten ook niet verwacht.

Vogels

In het plangebied zijn weidevogels tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. In de opgaande beplanting kunnen wel broedvogels voorkomen. De planting wordt in het plan echter gespaard, zodat het leefgebied van deze soorten niet verdwijnt. Tijdens de uitvoering van het plan rekening gehouden moet worden met het broedseizoen om verstoring van vogels te voorkomen.

Zoogdieren

Door het kleinschalige agrarische karakter is het plangebied als leefgebied voor verschillende soorten kleine zoogdieren. Soorten van tabel 2/3 worden in het plangebied niet verwacht.

Voor vleermuizen (tabel 3 Flora- en faunawet) is het plangebied wel geschikt. Het plan voorziet niet in een significante aantasting van de beplanting, waardoor wordt aangenomen dat de beplanting geschikt blijft voor vleermuizen. Nader onderzoek naar het gebruik van de beplanting door vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Reptielen, amfibieën en vissen

Het plangebied is niet geschikt voor reptielen. Door het ontbreken van permanent oppervlakte water is het voorkomen van beschermde vissen uitgesloten. Omdat de watergangen een groot deel van het jaar droog staan en zijn begroeid met grazige vegetatie is het voorkomen van beschermde amfibieën van tabel 2/3 niet te verwachten. Algemene amfibieën van tabel 1 kunnen wel voorkomen, omdat deze soorten een groot deel van het jaar op land leven.

Dagvlinder, libellen en overige ongewervelden

Beschermden vlinders zijn in het plangebied niet te verwachten. Beschermden libellen zijn eveneens niet te verwachten omdat de oevers hiervoor geen geschikt habitat bieden.

3.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht de risico's van risicovolle activiteiten te beperken. Bij risicovolle activiteiten kan gedacht worden aan chemische installaties, vuurwerkopslag plaatsen, LPG-stations, maar ook aan het transport van gevaarlijke stoffen. Het bestemmingsplan dient te worden getoetst aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi, 27 oktober 2004). In en nabij het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Op enige afstand van het plangebied bevindt zich aan de Harderwijkerweg een tankstation, echter zonder de mogelijkheid om LPG te tanken. Het plangebied ligt niet binnen risicocontouren van transportstromen en/of vaste bronnen. Grenswaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden ten aanzien van het groepsrisico worden in de huidige en toekomstige situatie niet overschreden. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen bezwaren tegen de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

3.9 Straalpaden, kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen enkele kabels en leidingen die restricties opleggen aan het gebruik van gronden in hun directe nabijheid. In het plangebied liggen een aardgastransportleiding, een bovengrondse en twee ondergrondse hoogspanningsleidingen.

Aardgastransportleiding

In het plangebied bevindt zich een aardgastransportleiding. Deze aardgastransportleiding ligt rond de Hardenbrinkweg en Hullerweg. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984 van toepassing. In deze circulaire is opgenomen dat in de privaatrechtelijk geregelde contractstrook aan weerszijden van de leidingen (= bebouwingsafstand volgens de circulaire) geen bouwwerken toelaatbaar zijn zonder toestemming van de beheerder. Deze contractstrook bedraagt 4 meter tot het hart van de aardgastransportleiding. Binnen deze stroken is geen bebouwing toegestaan, anders dan ten dienste van het gebruik van de aardgastransportleiding.

Volgend op de circulaire uit 1984 heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) in 1991 de circulaire 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' opgesteld. Deze circulaire biedt een handreiking voor de wijze waarop een vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoorde zonering toegepast kan worden bij nieuwe tracés van dergelijke leidingen en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van dergelijke leidingen. In deze circulaire worden op risico-analyses gebaseerde veiligheidsafstanden aangegeven die ten opzichte van transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie moeten worden aangehouden. De aan te houden afstand is afhankelijk van de diameter van de transportleiding en de 'K-categorie-indeling' van het betrokken product.

K-categorie indeling	K1	K2	K3
<i>diameter (inch)</i>			
4"	5	5	
6"	5	5	
8"	5	5	5
10"	10	5	5
12"	16	5	5
14"		5	5
16"		5	5
18"			5
24"			5
30"			5
36"			5

Tabel: afstanden tot woonbebouwing, een bijzonder object, een recreatieterrein of een industrieterrein in meters.

In 2006 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) vervolgens het rapport 'Risicoanalyse voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen' opgesteld. Dit rapport betreft geen vastgesteld beleid, maar geeft wel inzicht in de huidige berekeningen ten aanzien van aan te houden afstanden met betrekking tot externe veiligheid en transportleidingen. In dit rapport wordt nagegaan of de afstandentabel uit de circulaire van 1991 nog actueel is. De conclusie van het rapport is onder andere dat de minimale veiligheidsafstanden tussen buisleidingen met brandbare vloeistoffen en bebouwingen gelijk kunnen blijven of iets verkleind kunnen worden ten opzichte van de circulaire van 1991.

Op basis van toekomstige regelgeving dient bij een gastransportleiding zoals aanwezig in het plangebied (40 bar, 300 mm) bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met een toetsingsafstand van 30 m. In het onderhavige plan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving van de gastransportleiding. Toetsing aan deze afstand is dan ook niet noodzakelijk.

Hoogspanningsleiding

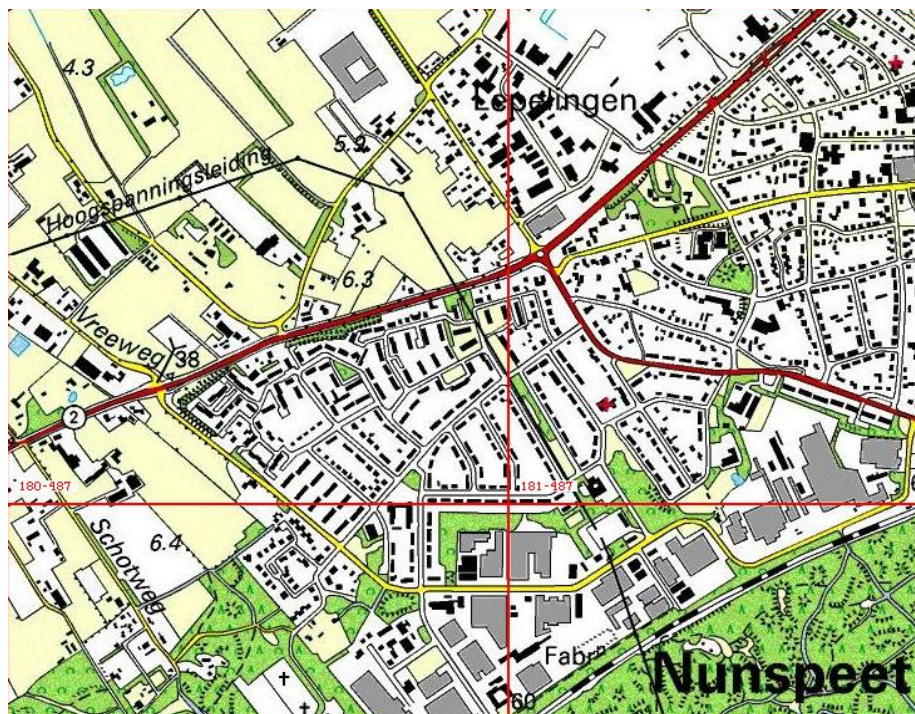
In het plangebied bevindt zich een hoogspanningsleiding. Dit is lijn 34/35 Harderwijk-Nunspeet, die het gebied doorsnijdt en via een grondstation in het plangebied ondergronds geleid. De hoogspanningslijn heeft een spanning van 50 kV en de indicatieve zone van de bovengrondse hoogspanningslijn bedraagt 2 x 17,5 meter gemeten vanuit het hart van de hoogspanningslijn.

Deze indicatieve zone is de magneetveldzone berekend op basis van een aantal conservatieve aannames. Binnen de zone van 17,5 m spreken we over de zakelijk rechtstreek van de netbeheerder. Binnen deze zone kan indien mogelijk, door middel van het berekenen van de specifieke zone en vervolgens door goedkeuring na overleg met de netbeheerder, bebouwing worden toegestaan.

De afstand van bebouwing tot de ondergrondse hoogspanningslijn bedraagt minimaal 1 meter. Binnen de zone van een meter mag er niet gebouwd worden.

3.10 Sociale Veiligheid

Aspecten als sociale controle, zichtbaarheid en overzichtelijkheid spelen bij sociale veiligheid een grote rol. Sociale veiligheid kan niet in het bestemmingsplan worden afgedwongen. Er dient echter wel voor gezorgd te worden dat de gewenste aanpassingen niet worden verhinderd. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen de betreffende bestemmingen worden op zodanige wijze geformuleerd dat een voldoende mate van flexibiliteit aanwezig is.



Afbeelding 5: Huidige situatie

4 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF PLANGEBIED

4.1 Huidige situatie

Het plangebied sluit aan bij de bestaande bedrijventerreinen Lepelingen I en II. Het betreffende plangebied – het zgn. Lepelingen III - is in de huidige situatie een overgangsgebied tussen het overwegend bebouwde gebied en het agrarische buitengebied. Lepelingen I en II liggen ten zuidoosten van de Hullerweg, het plangebied ligt aan de noordwestzijde.

De hoofdstructuur van het plangebied wordt bepaald door de Hardenbrinkweg, de Hullerweg, de reeds aanwezige bedrijvigheid en de voor dit landschap kenmerkende houtsingels die vanuit het buitengebied het plangebied binnendringen. Vaak vormen deze houtsingels, die zijn aangelegd op de perceels- en erfgrenzen, een min of meer natuurlijke scheiding tussen verschillende functies in het gebied.

De bebouwing sluit aan op de kleinschalige dorpsbebouwing van Nunspeet en bevindt zich hoofdzakelijk direct aan de Hullerweg en de Hardenbrinkweg. Langs de Hullerweg zijn overwegend kleinere bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 gevestigd en er staan enkele vrijstaande woningen. De enkele grotere bedrijven in de zwaardere milieucategorieën 3.1 en 3.2, zoals het gemeentelijk gronddepot en een autosloperij (een demontagebedrijf voor auto's), liggen reeds op enige afstand van de weg. In het plangebied komt geen agrarische bedrijvigheid voor. Het noordoostelijk deel van het plangebied wordt nagenoeg volledig ingevuld door een trainingscentrum voor politiepaarden en –honden van de Dienst Levende Have Politie (DLHP). De DLHP ondersteunt de KLPD met de inzet van politiepaarden en specialistisch opgeleide honden.

Het plangebied is middels een directe aansluiting van de Hardenbrinkweg op de Harderwijkerweg en een korte route vanaf de Hullerweg via het bedrijventerrein Lepelingen II (Pascalweg en Calvaniweg) naar de Harderwijkerweg ontsloten voor het autoverkeer. Door afsluiting, door middel van de plaatsing van paaltjes, is het niet mogelijk om via de Hardenbrinkweg de Hullerweg of vice versa met gemotoriseerd verkeer in te rijden. Het plangebied is vanaf de bushalte Vreeweg op loopafstand te bereiken. Het plangebied is tevens te bereiken per fiets vanaf het trein- en busstation Nunspeet. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk op eigen terrein.

4.2 Gewenste toekomstige situatie

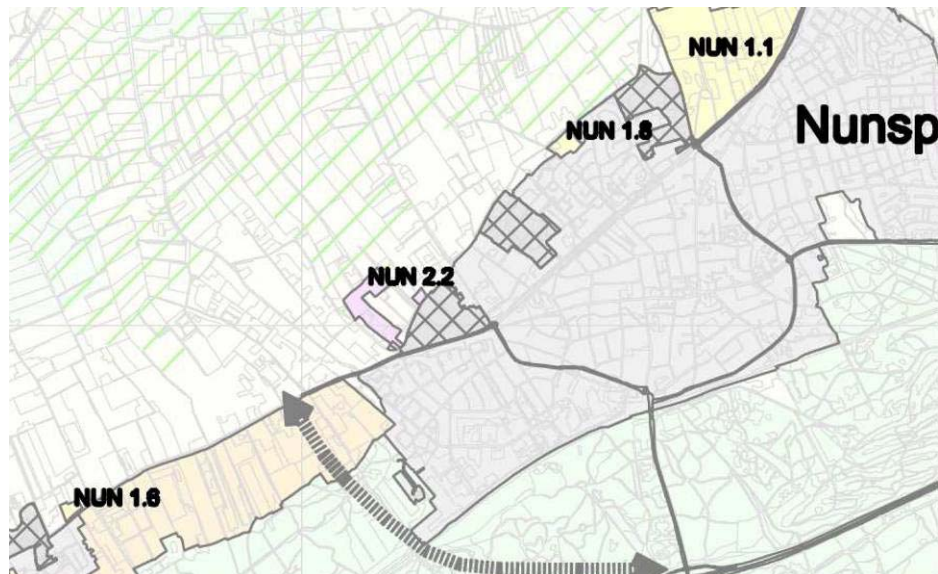
In het plangebied wordt de bedrijfsfunctie geïntensiveerd, door toevoeging van onder andere een loon- en grondverzetbedrijf, terwijl het huidige gebruik aan de Hullerweg en de Hardenbrinkweg wordt voortgezet. Het nieuwe bedrijventerrein – Lepelingen III - moet qua uitstraling passen in dit overgangsgebied. Hierbij is wel sprake van een meer extensieve vorm van ruimtegebruik dan op de aangrenzende bedrijventerreinen Lepelingen I en II die worden gekenmerkt door een vrij compacte efficiënte verkaveling met een redelijk hoge bebouwingsdichtheid.

Bedrijven

Lepelingen III kan worden getypeerd als een lokaal gemengd bedrijventerrein. Uitgangspunt is hier dat de bestaande bedrijven kunnen worden voortgezet en dat nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen binnen redelijk werkbaar en aanvaardbare milieuvorwaarden. Er is sprake van een inwaartse zonering, waarbij in de randen rondom de woonbebouwing aan de Hullerweg uitsluitend lichte vormen van bedrijvigheid (categorie 1 en 2) worden toegestaan op enige afstand van de milieuhindergevoelige objecten (met name woningen). Ook zwaardere vormen van bedrijvigheid (categorie 3.1, met een afstandseis van 50 m) worden toegestaan. Aan de Hullerweg worden enkele bedrijfswoningen toegestaan. Of een bedrijf met de erbij behorende milieugevolgen ook daadwerkelijk op een zekere locatie kan functioneren, blijft overigens een zaak van toetsing aan, met name, de Wet milieubeheer.

Het loon- en grondverzetbedrijf is gevestigd aan de Elburgerweg 89 en kan op die locatie niet worden gelegaliseerd. Het bedrijf wordt daarom verplaatst naar de locatie van het gemeentelijk gronddepot. Hiervoor is gekozen omdat verplaatsing van het bedrijf naar het toekomstige bedrijventerrein de Kolk niet passend wordt geacht in het profiel van dit terrein (Veluws Werklandschap). Aan beeldkwaliteit worden daar hoge eisen gesteld. Gezien de aard van dit bedrijf kan hieraan onvoldoende worden voldaan.

De huidige locatie van het loonbedrijf wordt in het kader van de rood-voor-rood regeling een woningbouwlocatie voor circa 15 appartementen. Alle agrarische bebouwing wordt daar gesloopt. De perceelsgrootte voor het loonbedrijf op de nieuwe locatie bedraagt 5845 m², inclusief een te handhaven beplantingsstrook. Netto komt de oppervlakte overeen met de in het Streekplan 2005 weergegeven maximale perceelsgrootte van 0,5 ha.



Afbeelding 6: Zoekzone voor werken Streekplan Gelderland 2005

Het gronddepot wordt naar de noordwestzijde van de locatie verplaatst binnen de zoekzone voor werken die in Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld. De oorspronkelijk bedoelde uitbreiding van het bedrijventerrein langs de Hardenbrinkweg wordt niet benut. Dit betekent dat sprake is van een herschikking van de vastgestelde zoekzone. Gezien de aanwezigheid in het gebied van een autosloperij en de Dienst Levende Have Politie kan de provincie instemmen met deze ontwikkeling, onder de voorwaarde dat ten behoeve van inpassing in het waardevolle open gebied mitigerende maatregelen worden genomen en dat bebouwing in het waardevolle open gebied wordt voorkomen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan door de overgang naar het landschap te verzachten met een houtwal. In het plan wordt de bestemming Natuur-Houtwal rondom de bedrijfsbestemming van het loonbedrijf gelegd, waardoor onder andere het loonbedrijf aan het zicht wordt onttrokken. Tevens wordt een geluidsscherm geplaatst. Het bouwblok is bovendien zodanig gesitueerd dat geen bebouwing kan worden opgericht in waardevol open landschap. De betreffende houtwal is geprojecteerd op gemeenteground en zal door de gemeente worden gerealiseerd en in stand gehouden. Door deze maatregelen is het stedenbouwkundig en planologisch verantwoord om het loonbedrijf binnen bedrijventerrein Lepelingen III te plaatsen. Gezien de beperkte ontwikkelingen in het plangebied wordt een beeldkwaliteitplan, anders dan de aspecten die in paragraaf 4.3 worden benoemd, niet noodzakelijk geacht.

Ontsluiting en parkeergelegenheid

De bestaande paaltjes ter hoogte van de autosloperij blijven gehandhaafd om overlast voor de woningen op de Hullerweg, ter hoogte van de kruising Harderwijkerweg met de Hardenbrinkweg, te beperken. De mogelijkheid om te parkeren bij de bedrijven dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Groen

De bestaande houtsingels zijn op een aantal plekken nog open. Deze open stukken worden, waar mogelijk, gedicht. Verder wordt er een aantal nieuwe houtsingels geplaatst om het overgangsgebied extra te versterken.

Water

Water speelt een grote rol bij de inrichting van het terrein. Het plangebied ligt in de waterfluctuatietoneelzone rond de Veluwe. Er is ruimte gereserveerd voor afwatering. Omdat de omvang en oppervlakte van de bebouwing en de verharding in het plangebied enigszins zullen toenemen, dient er een compensatie plaats te vinden om het water te bergen. Hiervoor zullen wadi's worden aangelegd.

4.3 Beeldkwaliteit

Het plangebied onderscheidt zich in drie verschillende deelgebieden:

1. De strook direct aan de Hullerweg en Hardenbrinkweg;
2. Het achterland;
3. Het terrein Levende Have.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de gebieden en de bestaande kwaliteiten te respecteren dan wel te versterken. Daarnaast kan op basis van een aantal algemene kenmerken een aantal algemene uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit van de toekomstige inrichting worden

geformuleerd.

1. De strook direct aan de Hullerweg (en Hardenbrinkweg)

Kenmerken

- De huidige bebouwing direct aan de Hullerweg (en de Hardenbrinkweg) sluit aan op de kleinschalige dorpsbebouwing van Nunspeet;
- De kavels zijn veelal combinaties van wonen en werken. Op de woonkavels is veel bedrijvigheid te zien. Bedrijfskavels bezitten vaak een bedrijfswoning;
- De bebouwing staat vanwege waterfluctuatie vaak verhoogd ten opzichte van de tuin. De bebouwing is samengesteld en beperkt van omvang. De stijl is die van een dorpsrandbebouwing, veelal agrarisch of een variant hierop. De woningen schieten vaak door de grens tussen erf en tuin en presenteren zich naar de weg. Vaak is er een duidelijk verschil tussen de ruime groene voortuin en het meer steenachtige erf op het achterterrein;
- De kleur van de gevels en het materiaal is wisselend maar traditioneel. Baksteen en aardkleuren hebben de overhand. De daken zijn afwisselend rood en donker.

Referenties uit de omgeving



Hullerweg



Hardenbrinkweg

Wel

*Samengesteld volume,
Donkere steen,
Kap, evt. met wolfseind*

Bij voorkeur niet

*Eén groot volume,
Lichte kleur, plaatmateriaal,
Plat dak*



beeldkwaliteit

Ambitie

Deze dorpsse uitstraling is een kwaliteit die gehandhaafd, benaderd of versterkt dient te worden.

2. Het achterland

Kenmerken

Anders dan bij Lepelingen II is Lepelingen III geen standaard bedrijventerrein. In de tweede lijn zijn agrarische en perifere functies gecombineerd, zoals een autosloperij en een gronddepot. Het bedrijfsmatige karakter zal in de toekomst zwaarder wegen.

Het streven is het agrarische/ periferische karakter tot uitdrukking te laten komen in:

- de soort functies (weide, gronddepot, autosloperij, loonbedrijf);
- de houtwallen;
- de kenmerken van gebouwen;
- het gebruik van het terrein.

Referenties uit de omgeving



Hardenbrinkweg



Hullerweg-zuid



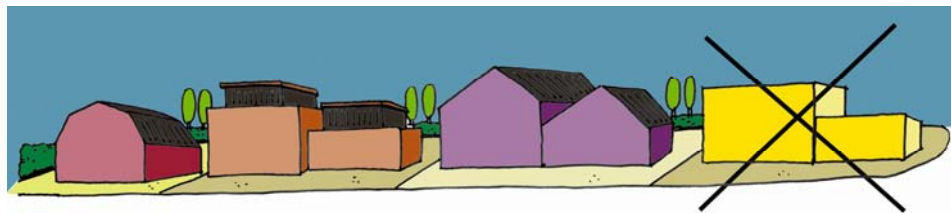
Hullerweg-zuid

Wel

Kappen of een terugspringende laag
Donkere kleuren
Samengesteld volume-eenheden
maximaal 20 meter/ eenheid

Bij voorkeur niet

Platte daken
Lichte kleuren



Beeldkwaliteit

Ambitie

- De zijde van de kavel die grenst aan de openbare ruimte is de presentatiezijde. Zowel de bebouwing als de inrichting van het voorterrein dient hiermee rekening te houden;
- De vorm van toekomstige bebouwing is agrarisch (schuurvormig) gerelateerd. De bebouwing heeft bij voorkeur een lage goot en een kap. Eventueel is de bovenlaag terugliggend ten opzichte van de onderlaag. Grote gebouwen worden samengesteld uit verschillende volume-eenheden;
- De kleur van de bebouwing is rood of roodbruin, de kleur van de kap is bij voorkeur donker;

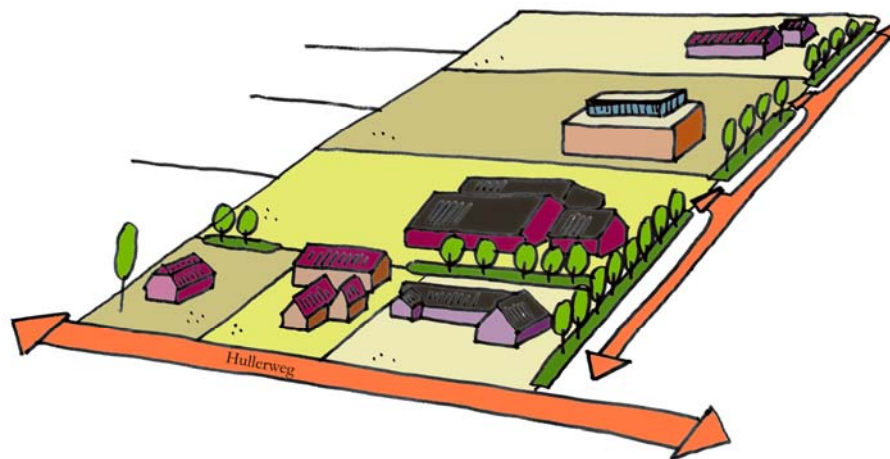
- De kavels worden grotendeels door de houtsingel aan het oog onttrokken. Het streven is om buitenopslag, parkeren, lawaai en dergelijke in hoofdzaak meer op het achterterrein te laten plaatsvinden.

Perspectief van de Hullerweg en het achterland gezamenlijk

*Kleine korrel langs de
Hullerweg en de
Hardenbrinkweg
Principe van tuin en erf*

*Buitenopslag
Geluid
Parkeren aan
achterzijde*

*Bij voorkeur kap,
eventueel
terugspringende laag
Maximale korrel 20
meter, hierboven
ruimtelijke opdeling
Presentatie aan
entreezijde*



Beeldkwaliteit

3. Levende Have

Kenmerken

- In een groot deel van het plangebied, Levende Have, vinden geen of weinig nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats;
- Qua functie en uitstraling past dit deelgebied goed in het plangebied. De bebouwingskorrel is aan de grote kant, maar in verhouding met de onbebouwde ruimte. Vanwege houtsingels en de huidige bebouwing aan de Hullerweg is het zicht op het terrein met bebouwing beperkt. Deze houtsingels zijn ook als zodanig bestemd.

Ambitie

Mocht er in de toekomst een nieuwe functie op het terrein komen, dan kan de bestaande functie ruimtelijk gezien zonder grote problemen worden gewijzigd mits de nieuwe functie voldoet aan de criteria die zijn gesteld onder 2.

Referenties uit omgeving***Levende Have******Overige aspecten******Houtsingels***

Opvallende elementen zijn de houtsingels. Deze houtsingels zijn sfeerbepalend en uitstekende buffers tussen de bedrijven onderling. Met enkele aanvullingen vormen zij een vanzelfsprekend kader voor toekomstige ontwikkelingen.

Bijzondere elementen

Een tweede bijzonder element is de hoogspanningsmast en het verdeelstation op het terrein van het gronddepot.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Inleiding

Het bedrijventerrein Lepelingen III is grotendeels bestaand ingericht terrein en moet daarnaast voor een deel nog ontwikkeld worden.

Opzet juridische regeling

Het is zaak om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, **flexibel en doelmatig** te zijn, en dient **rechtszekerheid** te bieden omtrent de ruimte voor verandering.

Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term **rechtsbescherming**.

In onderhavig plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als **recht** in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een **vrijstellingsbevoegdheid** of, voor zwaardere gevallen, een **wijzigingsbevoegdheid**.
In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn.

Wijzigen zonder goedkeuring van Gedeputeerde Staten

Artikel 11 lid 7 van de wet op de Ruimtelijke Ordening maakt het wijzigen van het plan zonder goedkeuring van gedeputeerde staten mogelijk, indien:

- gedeputeerde staten bij goedkeuring van het bestemmingsplan ten aanzien van de betreffende wijzigingsbevoegdheid hebben aangegeven dat de resultaten daarvan - wijzigingen - hun goedkeuring niet behoeven, en
- tegen de ontwerpwijziging geen bezwaren zijn ingediend.

In de gevallen dat aan die voorwaarden is voldaan blijft het wijzigen een (binnen-) gemeentelijke aangelegenheid.

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden gaan, naar aard en reikwijdte, het gemeentelijk belang niet te boven, waardoor deze binnengemeentelijk kunnen worden afgehandeld, dus zonder gedeputeerde staten daarbij te betrekken. Bij deze wordt er bij gedeputeerde staten reeds op aangedrongen om bij goedkeuring van dit bestemmingsplan ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden aan te geven dat wijzigingen hun goedkeuring niet behoeven.

Vergelijkbare bestemmingsregelingen

Voor wat betreft de bestemming "Bedrijven" is zo veel mogelijk aangesloten bij de regeling van het naastgelegen gebied welke is opgenomen in het bestemmingsplan "Lepelingen II".

Voor de overig functies wordt aangesloten bij het juridisch systeem, zoals dat standaard door de gemeente Nunspeet wordt gehanteerd. Dit systeem is onder andere gebruikt in het bestemmingsplan voor de woonwijken Nunspeet-Oost en Elspeet-Dorp.

5.2 Agrarisch

Het gebied rondom de woningen aan de zuidwest kant van het plangebied heeft de bestemming "**Agrarisch**" gekregen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde gerealiseerd worden.

5.3 Bedrijf

De bedrijven in het plangebied zijn bestemd tot "**Bedrijf**". Deze bestemming dient zodanig te worden ingericht, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijven kunnen worden voortgezet en verder ontwikkeld kunnen worden en dat nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen binnen redelijk werkbaar en aanvaardbare milieuvoorwaarden. Of een bepaald bedrijf met bepaalde milieugevolgen ook daadwerkelijk op een bepaalde plaats, in een bepaalde omgeving, kan worden uitgeoefend, blijft tevens een zaak van toetsing aan met name de Wet milieubeheer.

Milieuzonering bedrijventerrein

Voor het bedrijventerrein is de actualisering van de milieuzonering van belang. In het bestemmingsplan wordt een nadere milieuzonering opgenomen, die is afgestemd op de nabijheid van woningen rond deze bedrijven. Teneinde milieuhinderlijke bedrijven uit te sluiten, wordt in het bestemmingsplan een bedrijvenlijst opgenomen. Deze lijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting.

Om te kunnen bepalen op welke afstand van woonbebouwing, welke bedrijven (bedrijfsactiviteiten) kunnen worden toegestaan, is in het plan gebruik gemaakt van de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (Sdu Uitgevers bv, Den Haag, 2007). Deze Staat is, met een op dit plan toegesneden inhoud en met een nadere toelichting, als bijlage bij de voorschriften opgenomen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten beoordeelt bedrijven (bedrijfsactiviteiten) naar soort en omvang op een aantal milieufactoren (o.a. geur, stof, geluid en gevaar). Elk der factoren leidt tot een gewenste minimumafstand tot woningen. De grootste van die minimumafstanden is bepalend voor de categorie waarin het bedrijf wordt ingedeeld.

milieucategorie	1	2	3.1	3.2
afstand tot woningen (in meters)	10 m	30 m	50 m	100 m

Tabel: Milieucategorie en afstand tot woningen

In dit plan beperkt de Staat van Bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage in de voorschriften) zich in principe tot de categorieën 1 t/m 3.2. Categorieën 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 en 6 zijn, gezien de ruimtelijke en milieumomstandigheden in principe niet van toepassing: dergelijke activiteiten zouden een onaanvaardbare invloed hebben op de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in de directe omgeving van het bedrijventerrein. Categorie 3.2 is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen ten behoeve van de flexibiliteit van het bestemmingsplan (zie navolgende subparagraaf "Flexibiliteit: vrijstelling onder voorwaarden").

Milieuzonering

Uitgangspunt bij de milieuzonering is dat zich binnen een straal van 50 m van de meest nabijgelegen woningen, gemeten vanuit het woningvlak, geen bedrijven in de milieucategorie 3.1 en hoger – met een hinderzone van 50 m of meer – mogen vestigen.

Met recht zijn, ten gevolge van deze zonering, binnen de genoemde straal van 50 m ten opzichte van de meest nabijgelegen woningen, in principe uitsluitend bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan (B2). De categorie 3.1 inrichtingen zijn vanaf 50 m toegestaan. Daarbij moet worden opgemerkt dat er nog vanuit milieu een toetsing plaatsvindt. Het zijn indicatieve zones.

Flexibiliteit: vrijstelling onder voorwaarden

Er kan zich evenwel de situatie voordoen, dat een bedrijf een zodanige technologische ontwikkeling doormaakt of zodanige hinderbeperkende maatregelen kan nemen, dat deze in de praktijk functioneert als een bedrijf uit een "lichtere" categorie. Het betreffende bedrijf zou dan ook dicht bij woonbebouwing kunnen worden gevestigd. Daartoe is een vrijstelling opgenomen. Nieuwe bedrijven uit een hogere categorie zijn uitsluitend met vrijstelling toelaatbaar voor zover deze, qua milieugevolgen voor de woonomgeving, redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die ter plaatse als recht zijn toegestaan. Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen, niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht.

Nadere inperking van de bedrijvenlijst

Ten opzichte van de basislijst van de VNG heeft een nadere inperking van de Staat van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, vanwege planologische redenen. In de eerste plaats is de categorie detailhandels- en horecabedrijven (m.u.v. catering) uit de Staat (SBI-code 52 en 55) weggelaten, omdat het niet gewenst is detailhandel en horeca met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen toe te staan.

In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat

van Bedrijfsactiviteiten". Dergelijke vestigingen en activiteiten krijgen over het algemeen een specifieke bestemming.

Tot slot is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, dat in dit gebied niet relevant, danwel niet van toepassing is. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Seksinrichtingen

Na opheffing van het bordeelverbod in 1999 kunnen seksinrichtingen niet zonder meer in een gemeente worden uitgesloten. De gemeente Nunspeet staat afkeurend tegenover de vestiging van seksinrichtingen binnen haar gemeentegrenzen. Zij wenst in ieder geval de vestiging in de nabijheid van conflicterende functies, zoals wonen en maatschappelijke doeleinden uit te sluiten. Binnen haar gemeentegrenzen maakt Nunspeet de vestiging van een seksinrichting onder voorwaarden mogelijk op de bedrijventerreinen Lepelingen II en Feithenhof en gelegen in het voorontwerpbestemmingsplan Nunspeet-West. Omdat vestiging op die locatie mogelijk is, wordt voldaan aan het gangbare minimumvereiste van ten minste één seksinrichting per gemeente. In onderhavig plan worden derhalve seksinrichtingen uitgesloten.

Bouwbepalingen

De maximale (goot)hoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage zijn per bestemmingsvlak op de kaart aangegeven. Binnen de zone "Bedrijfswoning toegestaan" is per bedrijfsvestiging één bedrijfswoning mogelijk. Binnen de zone "Twee bedrijfswoningen toegestaan" is per bedrijfsvestiging de realisering van twee bedrijfswoningen mogelijk. De plaats waar wadi's mogen worden aangelegd zijn aangegeven met de aanduiding "wadi".

5.4 Kabels en leidingen

De hoogspanningsleidingen en aardgastransportleiding in het plangebied zijn opgenomen als de dubbelbestemmingen "**Leiding – Hoogspanning**", "**Leiding – Hoogspanningsverbinding**" en "**Leiding – Gas**". Binnen de contractstroken van de leidingen is geen bebouwing toegestaan, anders dan ten dienste van het gebruik van de leiding. De mogelijkheid is opgenomen hiervan onder voorwaarden vrijstelling te verlenen. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden op en in de gronden met de dubbelbestemming.

5.5 Maatschappelijk

Het trainingscentrum voor politiepaarden en -honden heeft de bestemming "**Maatschappelijk**" gekregen. Binnen deze bestemming zijn ook alle mogelijke andere vormen van maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

De maximale (goot)hoogte en het bebouwingspercentage zijn op de kaart aangegeven.

5.6 Openbare ruimte

Verkeer

Alle wegen hebben de bestemming "**Verkeer-Verblijfsgebied**" gekregen. Binnen deze verzamelbestemming zijn, behalve de wegen, ook bermen, trottoirs, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen opgenomen. Aan eventuele herinrichting van die elementen wordt in het plan in principe geen beperkingen opgelegd.

Houtwal

De bestaande houtwallen zijn als zodanig bestemd als "**Natuur-Houtwal**". Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden. De plaats waar wadi's mogen worden aangelegd zijn aangegeven met de aanduiding "wadi".

Groen

Het begeleidend groen in het plangebied heeft de bestemming "**Groen**" gekregen. De plaats waar wadi's mogen worden aangelegd zijn aangegeven met de aanduiding "wadi".

Water

In het plangebied is een A-watergang aanwezig die uitgebreid wordt. De bestaande watergang heeft samen met de uitbreiding de bestemming "**Water**" gekregen.

5.7 Tuin

De voortuinen van woningen hebben de bestemming "Tuin" gekregen. De gronden binnen deze bestemming mogen alleen gebruikt worden voor tuinen en het bouwen of opnieuw bouwen van bestaande gebouwen, bestaande overkappingen of erkers, ingangspartijen en andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen. In de voorschriften zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot hoogtes en oppervlaktes en dergelijke. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor het bouwen van erkers, ingangspartijen en overkappingen.

5.8 Wonen

Bebouwing

Alle woningen en de bijhorende achtertuinen, met uitzondering van de bedrijfswoningen in het plangebied, zijn bestemd tot "**Wonen**". Elk perceel wordt voorzien van een "bouwvlak". Het bouwvlak geeft het vlak aan, waarbinnen de woning gebouwd mag worden. Buiten het bouwvlak mogen ook bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd.

In elk woningvlak zijn op de plankaart één of twee codes aangegeven:

- In elk woningvlak is een aanduiding opgenomen die de maximale goothoogte en hoogte van een gebouw aangeeft. De toegestane hoogtes zijn afgeleid van de bestaande situatie en het vigerende bestemmingsplan.
- Een tweede code geeft aan welk type woning is toegestaan. De code [vrij] geeft aan dat er vrijstaand gebouwd mag worden.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het inrichten en gebruiken van de woning met bijgebouwen als praktijkruimte voor zogenaamde vrije beroepen, zoals arts, tandarts en notaris wordt als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid om met vrijstelling, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan, een deel van de woning en bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

6 OVERLEG EN UITVOERBAARHEID

6.1 Resultaten inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Lepelingen III heeft vanaf 19 december 2007, gedurende zes weken, derhalve tot en met 29 januari 2008, voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Nunspeet.

Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 6 inspraakreacties ontvangen. De beantwoording van alle binnengekomen inspraakreacties is verwerkt in de nota van beantwoording (bijlage).

6.2 Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van art. 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van dit bestemmingsplan is toegezonden aan diverse instanties. Naar aanleiding hiervan is een reactie ontvangen van de VROM inspectie en later van de provincie. In de nota van beantwoording (bijlage 1) is de reactie van de VROM inspectie samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De reactie van de provincie is hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

De provincie Gelderland gaf in haar reactie aan dat in het voorliggende bestemmingsplan het besluit om het loonbedrijf te verplaatsen naar het plangebied nader beargumenteerd dient te worden. Vervolgens ziet de provincie graag dat duidelijk wordt wat de toekomstige situering van het gemeentelijk gronddepot. Tevens moet de herschikking van de zoekzone werken voorafgegaan worden door een schriftelijke verklaring, waaruit blijkt dat het in het onderhavige plan daadwerkelijk gaat om een herschikking van de zoekzone.

Reactie gemeente: Hiertoe is paragraaf 4.2 van de toelichting aangepast.

Omdat het plan ontwikkelingen toestaan in een waardevol open gebied worden mitigerende maatregelen noodzakelijk geacht. De landschappelijke inpassing van het bedrijf door middel van een houtwal is naar de mening van de provincie passend. Echter, binnen het waardevol open gebied mag geen mogelijkheid meer worden geboden om bedrijfsbebouwing op te richten. Daarbij wordt het noodzakelijk geacht om de landschappelijke inpassing nader uit te werken in het vast te stellen plan.

Reactie gemeente: Hiertoe is het bouwvlak op de plankaart en paragraaf 4.2 van de toelichting aangepast.

In de opvatting van de provincie overschrijdt de beoogde perceelsgrootte te maximaal toegestane perceelsgrootte uit het Streekplan.

Reactie gemeente: De perceelsgrootte voor het loonbedrijf bedraagt 5845 m², inclusief een te handhaven beplantingsstrook. Netto komt de oppervlakte overeen met de in het Streekplan 2005 weergegeven maximale perceelsgrootte van 0,5 ha.

Graag ziet de provincie dat de overweging om het loonbedrijf in te passen in het onderhavige plan en niet op het bedrijventerrein De Kolk nader beargumenteerd.

Reactie gemeente: Hiertoe is paragraaf 4.2 van de toelichting aangepast.

Tot slot wordt aangegeven dat het onderzoek naar de mogelijk aanwezige archeologische waarden ontbrak als bijlage bij het plan.

Reactie gemeente: Dit is hersteld bij vaststelling. Uit het onderzoek blijkt overigens dat in het plangebied en de directe omgeving geen archeologische of cultuurhistorische waarden zijn aangetroffen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan ook toegestuurd aan de Inspectie VROM-Oost en Waterschap Veluwe. Omdat binnen de gestelde termijn geen reactie is ontvangen wordt aangenomen dat van deze zijde geen opmerkingen zijn op het bedoelde voorontwerp.

6.3 Resultaten tervisielegging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan Lepelingen III heeft ter visie gelegen vanaf 27 juni 2008 voor een periode van zes weken. In deze termijn konden zienswijzen worden ingediend.

Binnen bovengenoemde termijn zijn door particulieren en instanties 5 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn door art. 10 Bro-partners 2 reacties ingediend.

De beantwoording van de binnengekomen zienswijzen is verwerkt in de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Lepelingen III". Deze nota is als losse bijlage bij de toelichting gevoegd.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente zal grond verkopen ten behoeve van de vestiging van een loonbedrijf in het plangebied. Voor het overige is de gemeente niet financieel betrokken bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied. De financiële haalbaarheid van het plan wordt daarmee geacht te zijn aangetoond.

BIJLAGE 1 NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAK

BIJLAGE 2 NOTA ZIENSWIJZEN

