

bestemmingsplan

Bedrijventerrein Lepelingen

gemeente Nunspeet

27 november 2008

projectnummer 60928.01

NL.IMRO.0302.BP01016-301-

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	3
2.1	HISTORIE PLANGEBIED	3
2.2	BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	3
2.3	BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE	3
3	HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN	10
3.1	BELEID	10
3.2	MILIEU	11
3.3	WATER	13
3.4	FLORA EN FAUNA	16
3.5	CULTUURHISTORIE - ARCHEOLOGIE	16
3.6	VERKEER EN PARKEREN	17
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
3.8	HANDHAAFBAARHEID	18
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	19
4.1	ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK	19
4.2	DE BESTEMMINGEN	20
5	PROCEDURE	24
5.1	INSPRAAK	24
5.2	ZIENSWIJZEN	24

BIJLAGE

inspraakverslag (separaat)

zienswijzennota (separaat)

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Nunspeet heeft besloten de bestemmingsplannen voor een groot deel van de kern Nunspeet te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de geldende bestemmingsplannen voor dit gebied gedateerd zijn en er diverse bestemmingsplansystematieken worden gehanteerd. De huidige plannen vormen geen actueel beleidskader meer en zijn gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving.

Binnen de gemeente Nunspeet bestaat de wens de vele huidige geldende plannen te vervangen door enkele nieuwe plannen met één systematiek. Dit komt de rechtsgelijkheid en werkbaarheid ten goede en maakt handhaving beter mogelijk. Het streven is door middel van een integrale herziening uniformiteit in de voorschriften en wijze van bestemmen aan te brengen.

Het plan “Bedrijventerrein Lepelingen” is een zogenaamd beheersplan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies zijn mogelijk voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen. Het betreft hier bijvoorbeeld uitbreiding van bestaande bebouwing of het (her)inrichten van de openbare ruimte.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van Nunspeet en beslaat een oppervlakte van circa 21 ha. Het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Hullerweg en aan de zuidzijde door de Harderwijkseweg. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woonwijk De Marsse.

Onderstaande afbeelding toont de ligging en begrenzing van het plangebied.



ligging en begrenzing plangebied

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voorliggend bestemmingsplan herzielt alle bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen, uitwerkingen en wijzigingen op die plannen alsmede alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken en één bijlage. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” binnen het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de voorschriften. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

2 HET PLAN

2.1 HISTORIE PLANGEBIED

Binnen de gemeente Nunspeet is een vijftal bedrijventerreinen gelegen (De Feithenhof, Lepelingen I en Lepelingen II, Plesmanlaan en De Brake). De bedrijventerreinen liggen alle in de kern Nunspeet. Een volgend bedrijventerrein (De Kolk) is inmiddels in voorbereiding.

Toen eind jaren '80 van de vorige eeuw het bedrijventerrein De Feithenhof geen mogelijkheid tot uitgifte van bedrijfsterrein had, is de gemeente op zoek gegaan naar een geschikte locatie voor een nieuw bedrijventerrein. Deze locatie is gevonden aan de Hullerweg/Waterweg in Nunspeet.

Inmiddels is Lepelingen I een bedrijventerrein met een oppervlakte van ongeveer 14 hectare, waar verschillende kleine en middelgrote ondernemingen zijn gevestigd.

Toen na het realiseren van Lepelingen I nog behoefte bestond aan nieuw uit te geven bedrijfsterrein is besloten om ten zuidwesten van de Waterweg, aansluitend aan Lepelingen I, het bedrijventerrein Lepelingen II te realiseren. Lepelingen II heeft een oppervlakte van 6,7 hectare en biedt ruimte aan allerlei bedrijven met een moderne uitstraling. Bovendien is er een kantoorgebouw gevestigd.

2.2 BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Het plangebied is een bedrijventerrein wat door de historische groei ervan zowel kleinschalige bedrijvigheid kent als middelgrote bedrijven. Centraal in het plangebied bevinden zich, aan weerszijden van de Waterweg, kleinschalige bedrijven. Naar het zuidwesten en noordoosten toe wordt de bedrijvigheid en bebouwing grootschaliger.

Op het terrein komen dienstwoningen voor. Binnen de grenzen van het plangebied komen twee burgerwoningen voor (Zwolsewegje en hoek Hullerweg-Waterweg). Ook komen burgerwoningen direct naast het terrein voor.

2.3 BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

Het voorliggende bestemmingsplan is beheersgericht. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en aanwezige bebouwing worden bestemd zoals ze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor het plangebied van dit bestemmingsplan voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het bestemmingsplan moet voorkomen worden. Ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

In het onderstaande wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor de functie “bedrijventerrein” en de overige functies “kantoor”, “wonen”/”tuin”, “verkeer” en “groen”.

2.3.1 *bedrijventerrein*

algemeen

De bedrijventerreinen in Nunspeet zijn hoofdzakelijk bestemd voor bedrijven die een lokaal verzorgingsgebied hebben. Terreinen met een lokale functie, zoals Lepelingen I en II zijn primair bedoeld voor bedrijven van lokale herkomst met een sterke mate van lokale binding. Ze bieden ruimte voor verplaatsing en uitbreiding van in de gemeente aanwezige bedrijvigheid voor zover dit milieuhygiënisch wenselijk en verantwoord is.

intensiteit

Een bedrijventerrein moet door zijn hinderveroorzakende functie rekening houden met gevoelige objecten zoals woningen, scholen of ziekenhuizen, maar ook natuur of het buitengebied is als gevoelig te betitelen.

Met de bescherming van woningen en de landelijke omgeving is in dit plan terdege rekening gehouden. Allereerst is de maximale intensiteit van de bedrijfsterreinen ingeperkt door in het geheel geen zware bedrijven toe te staan. Daarnaast wordt de intensiteit van het bedrijventerrein verder ingeperkt door geen zeer hoge bouwwerken of hele grote bedrijven toe te staan. Door voor de bedrijfspercelen een maximum oppervlak op te nemen wordt bereikt dat de bedrijven niet zeer groot kunnen worden.

In principe mag een bedrijfsperceel niet groter zijn dan 0,5 ha (5.000 m²). Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid zoals neergelegd in het streekplan Gelderland 2005. Door middel van vrijstelling kan de maximale oppervlakte van een bedrijfsperceel worden vergroot tot 0,75 ha (7.500 m²), mits dit uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is en GS vooraf een verklaring van geen bezwaar hebben gegeven. Met deze maatvoering wordt voldaan aan het provinciaal beleid voor lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk. Er zijn op dit moment enkele bedrijven die een perceel hebben dat groter is dan 0,5 ha. Deze bedrijven mogen uiteraard aanwezig blijven in deze omvang, maar een uitbreiding is niet mogelijk volgens dit bestemmingsplan. Om af te wijken van de hiervoor genoemde maten is een herziening nodig of een vrijstelling volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het bedrijventerrein Lepelingen is dus in het algemeen bedoeld voor niet te grote lichte en middelzware bedrijven.

zonering

Via een zonering wordt er, in aanvulling op de algehele beperking tot lichte en middelzware bedrijvigheid, voor gezorgd dat het gebruik van een bedrijf niet milieuhinderlijk wordt voor woningen. De zonering die is opgenomen is geënt op de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering (2007)' van de VNG. Aan de hand van een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (ook gebaseerd op de publicatie van de VNG) wordt een lijst van bedrijven gegeven die binnen het plangebied toelaatbaar zijn. In deze lijst zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Iedere milieucategorie kent een eigen minimale afstand die aangehouden moet worden tot woonbebouwing.

De minimaal aan te houden afstand wordt bepaald aan de hand van de afstanden voor een aantal milieuaspecten. Bij een bepaald type bedrijfsvoering geldt bijvoorbeeld voor het milieuaspect geluid een minimaal aan te houden afstand van 50 meter en voor het milieuaspect geur 30 meter (er zijn meer milieuaspecten dan deze twee). De grootste

afstand in dit voorbeeld is 50 meter. Dit houdt in dat dit type bedrijf deze grootste afstand ten minste moet aanhouden tot een rustige woonwijk.

Elke minimaal aan te houden afstand is een indicatieve onderzoekszone. Deze zone geeft aan dat voor een dergelijke type bedrijf in zijn algemeenheid geldt dat die afstand in acht gehouden moet worden tot een rustige woonwijk. Uit nader onderzoek naar de verschillende milieuaspecten, de precieze aard van het bedrijf en de precieze omgevingsfactoren moet bepaald worden of een bedrijf de bedrijfsvoering mag uitvoeren op die plaats. De zonering zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen heeft betrekking op het gebruiksaspect van de grond en de bebouwing. Via de Wet Milieubeheer wordt het functioneren van het bedrijf (de inrichting) precies vormgegeven.

Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in de VNG-uitgave is zes, waarbij categorie 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt. Per categorie wordt een grootste indicatieve afstand aangegeven. Die grootste afstand geeft de minimaal aan te houden afstand weer:

milieucategorie 1:	minimale afstand 0 en 10 m
milieucategorie 2:	minimale afstand 30 m
milieucategorie 3.1:	minimale afstand 50 m
milieucategorie 3.2:	minimale afstand 100 m
milieucategorie 4.1:	minimale afstand 200 m
milieucategorie 4.2:	minimale afstand 300 m
milieucategorie 5.1:	minimale afstand 500 m
milieucategorie 5.2:	minimale afstand 700 m
milieucategorie 5.3:	minimale afstand 1.000 m
milieucategorie 6:	minimale afstand 1.500 m

Op een lokaal bedrijventerrein als Lepelingen is zware industrie niet gepast. Daarom zijn de milieucategorieën in dit plan beperkt tot 1 tot en met 3.2. Dit betekent dat bedrijven en instellingen genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn toegestaan (categorie 1 t/m 3.2). Deze lijst is aangepast aan de specifieke situatie van het plangebied.

Zoals is gezegd is de zoneringsmethode en de gebruikte Staat van bedrijfsactiviteiten indicatief. Voor de benodigde flexibiliteit is het daarom toegestaan om bedrijvigheid op te richten en in werking te hebben zoals de VNG-lijst deze kent met een hogere categorie dan dat bestemd is. Dit mag echter pas nadat hiervoor een vrijstelling is afgegeven. Daarnaast mogen er bedrijven komen en in werking zijn die niet genoemd worden in de bedrijvenlijst als zij naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven.

rustige woonwijk versus gemengd gebied en de zonering.....

Bij zoneringen wordt in principe uitgegaan van een ‘rustige woonwijk’. Het bedrijventerrein is deels gelegen tegen een rustige woonwijk. Daar waar de woonfunctie direct de bedrijfsfunctie raakt (of geschieden wordt door een straat) is evenwel geen sprake van een rustige woonwijk, maar van gemengd gebied. Dit is ook de reden dat overal in het plangebied in ieder geval bedrijvigheid in de eerste twee milieucategorieën zijn toegestaan. Daar waar het bedrijventerrein grenst aan een woonwijk of burgerwoningen is de toegestane bedrijvigheid beperkt tot de categorieën 1 en 2.

In hoofdstuk 3 (uitvoerbaarheid) wordt onder de paragraaf 'milieu' nader ingegaan op de zoneringswijze. In hoofdstuk 4 (wijze van bestemmen) komt de zonering nogmaals aan bod.

.....maar wel een bedrijventerrein!

In het voorgaande is ingegaan op de beperkingen die gesteld worden aan de bedrijven. Hierdoor ontstaat de indruk dat er vooral beperkingen aan de bedrijven worden opgelegd; dit is geenszins het geval. Het is belangrijk te beseffen dat het plangebied een bedrijventerrein is waar de bedrijfsfunctie met nadruk voorop staat. Bedrijventerreinen zijn vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt van groot belang. Er is daarom voor gekozen om de bedrijven veel mogelijkheden te geven. Deze mogelijkheden bestaan ten eerste uit een flexibele gebruiksregeling. Binnen de kaders van de beschreven zonering zijn alle soorten bedrijvigheid toegestaan zonder verdere procedures vanuit optiek van het bestemmingsplan. Als er (bijvoorbeeld) een drukkerij vertrekt kan een textielveredelingsbedrijf (bijvoorbeeld) direct het pand betrekken. Daarnaast wordt er veel bebouwing toegestaan en gelden er weinig voorschriften aan de bebouwing; op deze bouwmogelijkheden wordt hierna verder ingegaan.

Een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (dit zijn de voormalige A-inrichtingen, ook wel 'de grote lawaaimakers') is uitgesloten. Dergelijke bedrijven passen niet bij het karakter van het bedrijventerrein Lepelingen. Dit soort bedrijven zijn ook geen lichte of middelzware bedrijven als toegestaan in categorie 1, 2 of 3.

detailhandel

Voor het plangebied geldt dat bij alle bedrijven detailhandel na vrijstelling is toegestaan. Dit wordt gedaan omdat detailhandel goed past bij een bedrijfsfunctie. De detailhandel moet wel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het bedrijf. Ondergeschikt wil zeggen dat de detailhandel qua uiterlijke verschijning ondergeschikt is aan de hoofdfunctie; het mag dus niet erg in het oog springen. Voorts moet de oppervlakte van het bedrijf dat ten dienste staat van de detailhandel veel kleiner zijn dan het oppervlak van de hoofdfunctie. Tot slot moet de intensiteit van de detailhandel duidelijk ondergeschikt zijn aan de intensiteit van de eigenlijke bedrijfsfunctie.

Een hoofdfunctie mag de detailhandel dus niet krijgen op het bedrijventerrein. Een voorbehoud wordt echter gemaakt voor detailhandel in zogenaamde volumineuze goederen. Voorbeelden van volumineuze detailhandel zijn bijvoorbeeld een tapijtcentrum of een winkel in caravans of keukens. Dergelijke winkels passen niet goed op een centrumlocatie, vanwege de laad- en losactiviteiten, aan- en afrijden van vrachtwagens en benodigde parkeervoorzieningen voor bezoekers. Detailhandel in volumineuze goederen heeft een té groot ruimtebeslag om in het centrum gesitueerd te worden.

Detailhandel in volumineuze goederen komt op dit moment op meerdere locaties in het plangebied voor, zoals aan de Galvaniweg 6 (2.800 m²) en 8-12 (1.800 m²). Het betreft hier onder andere een bouwmarkt. Dit bestaande gebruik mag worden gehandhaafd en is als zodanig bestemd in de voorschriften.

Detailhandel in volumineuze goederen op andere dan de bestaande locaties is in dit bestemmingsplan eveneens uitsluitend na vrijstelling toegestaan, waarbij een maximale oppervlakte van 1.500 m² geldt.

Een bijzondere vorm van detailhandel is de verkoop van benzine (en aanverwante producten). Dit is niet toegestaan omdat de verkoop van benzine geen gebruiksvorm is die op een bedrijventerrein hoort. Deze activiteit hoort ook niet bij een op het bedrijventerrein aanwezig garagebedrijf. De verkoop van benzine is nooit ondergeschikt maar minstens nevensgeschikt. Daar waar een tankstation aanwezig is mag deze aanwezig blijven. Dit komt in het plangebied éénmaal voor. Hierbij wordt geen LPG verkocht.

opslag

Op een bedrijventerrein speelt de opslag van grondstoffen, half- en eindfabrikaten een belangrijke rol. Al deze goederen verkeren tijdelijk op het terrein en gaan dan weer naar elders. De betrokken gronden en gebouwen waar de opslag op en in plaatsvindt kunnen permanent gebruikt worden voor opslag. Door opslag buiten bouwwerken en gebouwen (dus in de open lucht) kan het uiterlijk van het bedrijventerrein een rommelig karakter krijgen. Dit is onwenselijk, het werkt verloedering en gevoel van onveiligheid in de hand. Daarom wordt deze vorm van opslag in dit bestemmingsplan gereguleerd. Buitenopslag van goederen voor de bouwgrans is niet toegestaan. Mede om de bedrijven de mogelijkheid te bieden de opslag goed te regelen zijn ruime bouw mogelijkheden geboden aan de bedrijven.

generiek versus specifiek

Via de zonering krijgt het bedrijventerrein een generieke bestemming met flexibele gebruiksmogelijkheden. Bedrijven die qua milieuhinder niet passen binnen de gestelde zonering (tot en met categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) en in een hogere categorie vallen, óf bedrijven die gezien hun categorie wel toegestaan zijn op het bedrijventerrein, maar te dicht bij woningen gesitueerd zijn conform de zonering, zijn specifiek op de plankaart aangeduid. In dit geval betreft het één bedrijf, te weten een eierverwerkend bedrijf, aangeduid met de code 'sb-3'.

bebouwing

Om de bedrijven tegemoet te komen zijn ruime bouwregels opgenomen. De bebouwing mag overal 12 m hoog zijn. Dit is voldoende hoog voor goede werkruimte, maar past ook nog bij de schaal van Nunspeet. Op enkele plaatsen waar deze hoogte niet goed past wordt de bouwhoogte enigszins ingeperkt tot 8 m. Het betreft hier locaties op de overgangen naar woongebieden, zoals langs de westzijde (daar waar de Hullerweg en Harderwijkerweg samenkomen) en ter hoogte van de dienstwoningen langs de Waterweg. Hiermee wordt bijgedragen aan een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Binnen de bedrijfsbestemming geldt op het bouwterrein een bebouwingspercentage van 80%. Hierdoor kan de ruimte op het terrein maximaal benut worden. Een hoger bebouwingspercentage is gezien de noodzakelijke bereikbaarheid en veiligheid niet gewenst. Dit intensieve ruimtegebruik komt ook tegemoet aan de wens om zuinig om te gaan met de beperkte ruimte die er is.

bedrijfswoningen

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om op bedrijventerreinen in principe geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. Hiervoor is een aantal redenen aan te wijzen:

- bedrijfswoningen zijn tegenwoordig in veel gevallen niet meer noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
- het wonen in een bedrijfswoning brengt naar de huidige maatstaven een minder goed leefmilieu met zich mee dan het wonen in een normale woning;

- bedrijfswoningen op een bedrijventerrein veroorzaken problemen op milieu-technisch gebied, gezien de hindergevoeligheid van de woonfunctie.

In dit bestemmingsplan zijn daarom bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. De bestaande bedrijfswoningen mogen alleen aanwezig zijn op de precieze locatie waar ze nu staan. Dit is gedaan om te voorkomen dat een bedrijfswoning verplaatst wordt naar een ander deel van het eigen terrein en zo dichterbij een ander bedrijf komt te staan. Aan dat andere bedrijf zouden dan namelijk extra eisen kunnen worden opgelegd via de Wet Milieubeheer omdat een bedrijfswoning dichterbij is komen te liggen.

Om het bedrijfsmatige karakter van de bedrijfskavels te garanderen mogen bedrijfswoningen niet groter zijn dan 600 m³. Zo wordt voorkomen dat een bedrijf slechts bestaat uit niet meer dan een grote bedrijfswoning.

2.3.2 *wonen/tuin*

De bestaande burgerwoningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. De bouwregels van deze woning sluiten aan bij de bouwregels die gelden voor de overige woonbebouwing in de kern Nunspeet.

Binnen de woonbestemming is na vrijstelling een praktijkruimte toegestaan, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/werkzaamheden te ontplooiën, of om op deze manier een eerste start te maken met een eigen bedrijf.

Van een praktijkruimte is sprake wanneer een niet voor bewoning bestemd gebouw of deel van een gebouw uitsluitend dienstbaar is aan de uitoefening van een vrij beroep, zoals dat van accountant, advocaat, architect, arts of kunstenaar.

Van een praktijkruimte kan verder uitsluitend sprake zijn indien de woonfunctie de overheersende functie in de woning blijft. Om dat te waarborgen mag de gezamenlijke vloeroppervlakte van praktijkruimten bij eenzelfde woning niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen, en ten hoogste 75 m².

Ook is een vrijstelling opgenomen voor andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, dan vrije beroepsactiviteiten. Het gaat dan om bedrijfjes die behoren tot categorie 1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of hiermee gelijk te stellen bedrijvigheid. Detailhandel, horeca en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn uitgesloten. Ook aan huis gebonden bedrijven moeten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Tevens moet worden voorzien in parkeerruimte op eigen terrein. De bedrijfsruimte mag maximaal 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende gebouwen beslaan, met een absoluut maximum van 45 m². Buitenopslag is niet toegestaan en er mogen, behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf plaatsvinden.

Binnen de tuinbestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Na vrijstelling zijn onder voorwaarden de realisatie van aan- of uitbouwen, zoals erkers mogelijk.

2.3.3 *kantoor*

Deze bestemming is opgenomen voor het kantorencomplex “Poort van Lepelingen” nabij de rotonde. Het beheerskader dat voor deze functie is opgenomen is vrij neutraal te noemen. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk.

2.3.4 *groen en verkeer*

De bestaande wegenstructuur en groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor wat betreft groen wordt onderscheid gemaakt in zogenaamd structureel groen en snippergroen. Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel. Het betreft in onderhavig geval bijvoorbeeld het groen dat als afscherming dient tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Hullerweg 137-145.

3 HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN

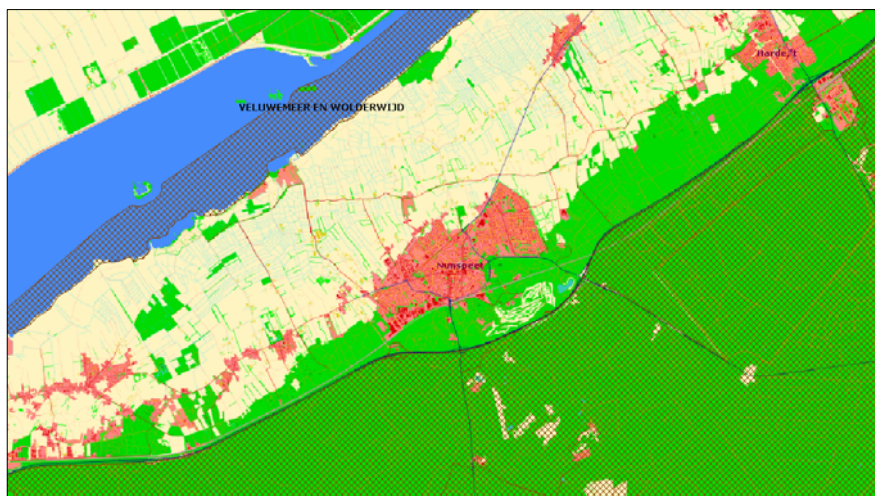
3.1 BELEID

Van belang is dat met voorliggend plan wordt voldaan aan artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarin is bepaald dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de 10 jaar moet worden herzien. Na het overschrijden van deze periode blijft het plan van kracht tot het moment dat een herziening is vastgesteld. Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Lepelingen” beoogt met een eenduidige en uniforme regeling in de wijze van bestemmen en de voorschriften een actueel beheerskader te zijn voor de bedrijventerreinen Lepelingen I en Lepelingen II in Nunspeet.

Natura 2000

Ter bescherming van de natuurgebieden in Europa is door de Europese Unie een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden binnen het grondgebied van de EU aangewezen. Met behulp van dit netwerk moet het behoud en herstel van de biodiversiteit in deze zogenaamde Natura-2000 gebieden gewaarborgd worden.

Natura-2000 bestaat uit alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur geldt binnen Natura-2000 gebieden een vergunningplicht.



Natura-2000 gebieden

bron: Ministerie van LNV

Op bovenstaande kaart is de begrenzing van de Natura-2000 gebieden in de omgeving van Nunspeet aangegeven. Ten noorden van de kern bevindt zich het Habitatrichtlijngebied Veluwemeer en Wolderwijd en aan de zuidzijde ligt het Habitatrichtlijngebied Veluwe.

Met voorliggend plan wordt uitsluitend een bestaand bedrijventerrein binnen de bebouwde kom van een actuele juridische regeling voorzien. Dit plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft daardoor geen schadelijke invloed op eventuele natuurwaarden.

Streekplan Gelderland 2005

Het beleid voor bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde, bedrijventerreinen. Gemeenten buiten het rode raamwerk worden aangespoord voor het accommoderen van lokale bedrijvigheid samen intergemeentelijke bedrijventerreinen te ontwikkelen, en hiervoor in regionaal verband zoekzones aan te geven. Op terreinen voor lokale bedrijvigheid dienen bedrijven zich te kunnen vestigen, welke qua aard, schaal en functie daarbij passend zijn. Of en in welke omvang een (intergemeentelijk) bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid nodig is, is afhankelijk van de reeds in deze gemeente aanwezige bedrijven en voor zich nieuw ontwikkelende bedrijvigheid mits deze voldoet aan de criteria voor aard, schaal en functie. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,5 ha. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk na accordering door Gedeputeerde Staten. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie en van een passend milieuregime (in beginsel maximaal hindercategorie 3 volgens de VNG).

Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie Nunspeet 2015

De gemeente streeft naar het vasthouden van de diversiteit aan bedrijvigheid met een schoon en (milieutechnisch) licht karakter. De bedrijven hebben een overwegend lokaal of subregionaal karakter. Er wordt gestreefd naar een kwaliteitsslag voor de bestaande bedrijventerreinen door revitalisering.

Binnen de gemeente is een nieuw hoogwaardig bedrijventerrein voor uiteenlopende economische functies gewenst en noodzakelijk om de werkgelegenheid op peil te houden en nieuwe economische ontwikkelingen te initiëren. Dit bedrijventerrein dient gerealiseerd te worden op een duurzame locatie. De ruimte hiervoor wordt ten oosten van Nunspeet gezien, in het gebied dat bekend staat als De Kolk.

Verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Lepelingen lijkt voorspelbaar. Echter door uitbreiding zal de tot nu toe altijd gerespecteerde noordelijke grens van de Hullerweg worden overschreden.

In de Integrale Ruimtelijke Toekomstvisie spreekt de gemeente uit dat zij streeft naar het stimuleren van streekeigen productie als aanvullende economische inkomstenbron. Een tweede aspect is het stimuleren van de zakelijke dienstverlening. Ten derde wil de gemeente voorwaarden creëren voor het toelaten van zorggerelateerde bedrijven en instellingen.

3.2 MILIEU

3.2.1 bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De in het plangebied voorkomende functies zijn daarmee reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen welke binnen de beheerskaders van dit bestem-

mingsplan mogelijk zijn wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Gesteld kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 *geluid*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object wordt uitgebreid, wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien. Geluidgevoelige objecten in het plangebied zijn de bestaande (dienst-)woningen.

Een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (dit zijn de voormalige A-inrichtingen, ook wel 'de grote lawaaimakers') is uitgesloten. Het bedrijventerrein hoeft daarom niet gezoneerd te worden volgens artikel 53 van de Wet geluidhinder.

3.2.3 *bedrijvigheid/milieuzonering*

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor slechts de bestaande situatie van belang is. De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven die gezien hun categorie te dicht bij woningen te zijn gelegen, overeenkomstig het huidige gebruik zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd. Met andere woorden, de bestaande situatie kan voor wat betreft de milieuzonering, niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden.

In onderhavig plangebied is overal bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, aangezien de woningen die direct grenzen aan het bedrijventerrein in een gemengd gebied zijn gelegen. Daar waar het plangebied niet grenst aan hindergevoelige functies, is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3 toegestaan, met bijbehorende afstand van respectievelijk 50 m (3.1) of 100 m (3.2).

Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. In paragraaf 2.3.1. is uitgebreid beschreven wat de achtergrond is van de opgenomen zonering in dit plan.

3.2.4 *luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en 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.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

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. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of 3,3 hectare bvo kantoren.

Ten behoeve van voorliggend plan is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten. In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Bovendien is in 2005 een rapportage over de luchtkwaliteit in de gemeente Nunspeet verschenen, waarin is nagegaan of er sprake is van wettelijke overschrijdingen van de luchtverontreinigende stoffen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Hieruit is gebleken dat dit niet het geval is.

3.2.5 externe veiligheid

In het plangebied bevinden zich een ondergrondse hoogspanningsleiding en een aardgastransportleiding. Beide leidingen leveren geen belemmeringen op binnen dit bestaande gebied. Wel dient er rekening mee te worden gehouden. De ondergrondse hoogspanningsleiding ligt in het openbare gebied. Ter bescherming van de gasleiding en het aangrenzende woon- en leefklimaat is voor de aardgastransportleiding in de voorschriften een dubbelbestemming opgenomen.

3.3 WATER

beleid en waterhuishoudkundige functies

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 watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e 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. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt

vastgehouden in de “haarvaten” van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

Provinciaal beleid

Het nieuwe Waterhuishoudingsplan “Water leeft in Gelderland” (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor ‘stedelijk’ gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts: 1) vasthouden, bergen en afvoeren van water, 2) niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

beleid Waterschap Veluwe

Het Waterschap Veluwe kiest in haar beleid (ontwerp Waterbeheersplan 2002-2006) voor een brongerichte benadering, zodat zoveel mogelijk water binnen het watersysteem blijft. Belangrijk hierbij is het afkoppelen (of niet-aankoppelen) van regenwater, waarmee afvoer van dit regenwater via het afvalwatersysteem wordt voorkomen. Het beleid is dan ook gericht op het vasthouden, bergen en dan pas lozen van (regen)water. Dit houdt in dat het waterschap het water in eerste instantie zoveel mogelijk bovenstrooms vasthoudt in bodem- en oppervlaktewater, vervolgens waar nodig (tijdelijk) bergt in retentiegebieden en pas daarna afvoert naar elders.

Voor het bovenstrooms vasthouden van water valt te denken aan het verondiepen én het verbreden van waterlopen, flexibel peilbeheer, afkoppelen van verharde oppervlakken en het laten meanderen van watergangen.

Met de vaststelling van de Stroomgebieduitwerkingsplannen (SUP's) in maart 2007 is het gehele waterbeheersplan Veluwe gebiedsdekkend geactualiseerd.

gemeentelijk beleid

Door de gemeenteraad is in 2003 het gemeentelijk Afkoppelplan vastgesteld, welke handelt over het duurzaam omgaan met het hemelwater in de bestaande kernen van de gemeente Nunspeet. Op basis van de uitgangspunten en de gebiedskenmerken is be-

paald welke methoden van behandeling van hemelwater na afkoppelen geschikt zijn in welk deelgebied.

situatie plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Lepelingen” valt ingevolge het waterschapsbeleid binnen het hoofdstroomgebied Veluwemeer en ligt in het stroomgebied “Molenbeek Nunspeet”. Voor dit gebied geldt de ‘gele waterkoers’. Voor de gele waterkoers gelden de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

“Binnen de gele waterkoers is het watersysteem sterk door de mens beïnvloed. Het sluit nog maar weinig aan op de oorspronkelijke dynamische processen. In principe geldt dat er geen verslechtering van het huidige veerkrachtniveau mag plaatsvinden (stand-still beginnel). De nadruk ligt op de economische gebruiksfuncties. Door een mix van technische en ruimtelijke oplossingen wordt invulling gegeven aan het streven naar een veerkrachtiger watersysteem.

Het bedrijventerrein is volledig afgekoppeld met behulp van een verbeterd gescheiden stelsel. Dit is vanuit de waterhuishouding gezien niet de meest optimale wijze van afkoppelen; circa 70% van de jaarlijkse neerslag wordt nog naar de zuivering afgevoerd.

Uit het gemeentelijk Afkoppelplan blijkt dat het plangebied valt in het deelgebied “Lepelingen I en II”. Voor dit gebied geldt dat ondergrondse infiltratie, evenals bovengrondse infiltratie, een geschikte afkoppelmethode is voor het plangebied. Ook het afvoeren naar oppervlaktewater is geschikt als afkoppelmethode voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied bevinden zich geen watergangen die voorzien zijn van een beschermingszone. De watergang waar het overtollige hemelwater op overstort staat wel in verbinding met een SED-watergang.

Het plangebied ligt in een ‘regionaal beïnvloedingsgebied grondwater’, een meeordenend wateropgave uit WHP3.

Op dit moment is er in het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het plangebied ligt grotendeels in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals de provincie die heeft gedefinieerd. De provincie Gelderland houdt in deze zone rekening met een stijging van grondwaterstanden tot 70 cm. Of dat in dit gebied zulke grote vormen aanneemt is niet bekend. Wanneer dat het geval is, moet in de toekomst worden gezien of dit gevolgen heeft. Gezien de huidige grondwaterstand wordt dit niet verwacht. Wanneer dat wel gevolgen heeft, zijn passende maatregelen noodzakelijk. Er mag in ieder geval niet meer hemelwater op de watergang worden geloosd dan de landelijke norm toestaat. Wanneer dat wel het geval is en de te nemen maatregelen niet afdoende zijn moet ontheffing worden aangevraagd bij het Waterschap Veluwe, om meer te lozen dan de landelijke norm.

In de directe omgeving van het bedrijventerrein bevinden zich twee onttrekkingen:

- PAP Eieren Eiproducten bv (circa 110.000 m³/jr);
- A Waterman (circa 27.000 m³/jr).

Eventuele beëindiging van deze onttrekkingen in de toekomst leidt mogelijk tot een stijging van de grondwaterstanden bij het bedrijventerrein.

Op dit moment is er geen aanleiding om maatregelen te nemen en er wordt dan ook niet gezocht naar oplossingen in de vorm van bijvoorbeeld het creëren van extra oppervlaktewater. Wanneer zich binnen het plangebied mogelijkheden voordoen, wordt wel aan-

dacht gevraagd voor het afkoppelen van hemelwater en infiltreren bovengronds. Uiteraard wordt bij het afgeven van een bouwvergunning aandacht gevraagd voor niet uitlogende materialen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen enige keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze zijn weergegeven in het Streekplan en heeft geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

3.4 FLORA EN FAUNA

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat de mogelijke gemaakte bouw- en gebruiksregels plaatsvinden binnen een terrein dat grotendeels reeds in gebruik is als bedrijventerrein en er sprake is van een intensief gebruik, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde.

3.5 CULTUURHISTORIE - ARCHEOLOGIE

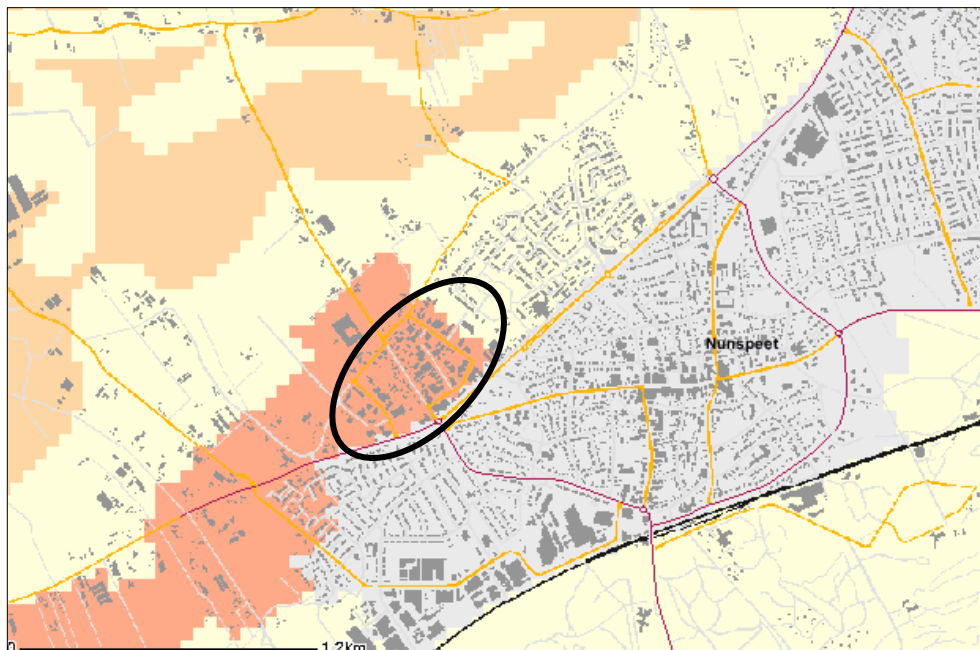
cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

archeologie

Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW-kaart) is aan het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Echter evenals in het geval van bodemverontreiniging is archeologie in het kader van een bestemmingsplan pas van belang wanneer er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. Aangezien met dit bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd en er niet direct nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de IKAW-kaart.



indicatieve Kaart Archeologische Waarden

3.6 VERKEER EN PARKEREN

ontsluiting en bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein Lepelingen is goed; het ligt op loopafstand van het station en in de nabijheid van de rijksweg A28.

Het bedrijventerrein wordt door de Waterweg verdeeld in een noordoostelijk deel (Lepelingen I) en een zuidwestelijk deel (Lepelingen II). Het noordoostelijk deel wordt via de rotonde Harderwijkerweg - Waterweg – Nijverheidsweg ontsloten door middel van een ringvormige ontsluitingsweg (Edisonweg – Marconiweg). Het zuidwestelijk deel van het plangebied wordt ontsloten door de Pascalweg en de Galvaniweg, welke aan de zuidzijde aantakt op de Harderwijkerweg. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanleg van een rotonde.

parkeren

Het parkeren bij de bedrijven dient te geschieden op eigen terrein. De feitelijke parkeerbehoefte is sterk afhankelijk van de precieze bedrijfsvoering. Dit kan derhalve pas beoordeeld worden bij de bouwvergunningafgifte en de vergunningen in het kader van de Wet Milieubeheer. Daarom wordt er ook met nadruk voor gekozen om in dit bestemmingsplan geen normen te noemen en zo vanuit juridische optiek de bouwverordening geldingskracht te geven bij de bouwvergunningverlening. Op deze manier kan het beste vormgegeven worden aan het parkeren op eigen terrein. Parkeergarages bij de bedrijven, ook ondergronds, zijn toegestaan.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich

mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

3.8 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van een eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is op deze manier namelijk goed verzorgd.

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is ook een motivering opgenomen die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMENE PLANSYSTEMATIEK

19

algemeen

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lepelingen" bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en voorschriften dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

bestemmingsregeling overeenkomstig bestemmingsplan Elspeet-Dorp 2000

Voor de juridische planopzet wordt aangesloten bij het juridisch systeem, zoals dat standaard door de gemeente wordt gehanteerd. Dit systeem is o.a. gebruikt in het bestemmingsplan "Elspeet-Dorp 2000".

de planvoorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in drie hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende voorschriften), met daarin begripsbepalingen en meetvoorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsvoorschriften), waarin bij de bestemming een doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften worden gegeven.
- Hoofdstuk 3 (algemene voorschriften), waarin onder andere een anti-dubbeltelbepaling en algemeen geldende gebruiks- en vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotvoorschriften), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen, waaronder het overgangsrecht, een strafrechtelijke bepaling en een slotvoorschrift zijn opgenomen.

Dit bestemmingsplan heeft de volgende opzet:

- 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.
- Indien 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

Tot 1991 was aan een wijzigingsbevoegdheid altijd automatisch een goedkeuring van Gedeputeerde Staten gekoppeld. Met de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1991 is daar een einde aan gekomen. Het nieuw toegevoegde achtste lid van artikel 11 WRO 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 ontwerp-wijziging 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.

procedurebepalingen bij vrijstelling en wijziging

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat in Afdeling 3.4 een set bepalingen voor de openbare voorbereidingsprocedure van een groot aantal uiteenlopende besluiten van diverse (overheids-)bestuursorganen. In de gevallen dat die openbare voorbereidingsprocedure niet verplicht is gesteld, kan een bestuursorgaan, in casu het gemeentebestuur, zelf bepalen bij welke besluiten die procedure wordt gevolgd (artikel 3:10, lid 1, van Afdeling 3.4). Uit praktische overwegingen (o.a. duidelijkheid voor alle betrokkenen) is het zinvol zoveel mogelijk die uniforme openbare voorbereidingsprocedure te volgen, in de gevallen dat een procedure, met o.a. publicatie van het ontwerp-besluit en bezwaar-mogelijkheden, nodig wordt geacht.

Het onderhavige plan bevat enige vrijstellingsbevoegdheden, die qua "zwaarte" en reikwijdte min of meer directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de vrijstelling. Daarbij wordt het volgen van een voorbereidingsprocedure nodig geacht.

Gezien het voorgaande, bepalen de voorschriften ten aanzien van die vrijstellingsbevoegdheden dat de procedure dient te worden gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Awb. Ook op besluiten tot wijziging wordt Afdeling 3.4 van toepassing verklaard. Daarmee wordt eveneens voldaan aan de bepaling in artikel 11 WRO, dat bij het wijzigen zoveel mogelijk overleg met belanghebbenden moet worden gepleegd, die in de gelegenheid worden gesteld van "hun bedenkingen" te doen blijken.

4.2 DE BESTEMMINGEN

4.2.1 *bedrijventerrein*

zonering van bedrijfsactiviteiten: bedrijvenlijst

De bestemming "bedrijventerrein" is erop gericht, dat er voor nabijgelegen functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst, de zogenaamde "staat van bedrijfsactiviteiten" (als bijlage bij de voorschriften opgenomen).

De "staat van bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing.

In het gebied met de aanduiding " $b \leq 2$ " is het maximale gebruik maximaal gelijk aan categorie 2 als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit gebruik slaat op het gehele bestemmingsvlak, dus ook buiten het bouwvlak. In de 'kernzone' van het bedrijventerrein, daar waar het terrein niet grenst aan hindergevoelige bebouwing, is het gebruik maximaal categorie 3.2. Aan dit gebied is de aanduiding " $b \leq 3.2$ " toegekend. Hetzelfde geldt voor een deel van het perceel Zwolsewegje 124.

Conform de voorschriften kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van andere bedrijven, die niet in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" zijn genoemd, maar daar naar aard, omvang en/of intensiteit wel mee te vergelijken zijn.

detailhandel

Voor het plangebied geldt dat bij alle bedrijven na vrijstelling detailhandel is toegestaan. Dit wordt gedaan omdat detailhandel goed past bij een bedrijfsfunctie. De detailhandel moet wel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het bedrijf. Ondergeschikt wil zeggen dat de detailhandel qua uiterlijke verschijning ondergeschikt is aan de hoofdfunctie; het mag dus niet erg in het oog springen. Voorts moet de oppervlakte van het bedrijf dat ten dienste staat van de detailhandel veel kleiner zijn dan het oppervlak van de hoofdfunctie. Tot slot moet de intensiteit van de detailhandel duidelijk ondergeschikt zijn aan de intensiteit van de eigenlijke bedrijfsfunctie.

bouwbepalingen

Behalve bedrijfsbebouwing zijn ter plaatse van de aanduidingen "bw" bedrijfswoningen met daarbij behorende bijgebouwen toegestaan. Het betreft hier bestaande bedrijfswoningen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn in principe niet toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

De maximale (goot)hoogte, het bouwvlak en het bebouwingspercentage is per bedrijf op de kaart aangegeven.

wijzigingsbevoegdheid

Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het verzoek binnengekomen tot de vestiging van een supermarkt op het perceel hoek Waterweg/Marconiweg. Omdat de plannen nog onvoldoende concreet zijn, is in het plan voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is in de algemene regels opgenomen.

4.2.2 kantoor

Het kantorencomplex "Poort van Lepelingen" is specifiek bestemd tot "kantoor". Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Gezien de functie en locatie van het kantorencomplex; een accent aan het begin van het bedrijventerrein is een maximale hoogte van 12 m opgenomen.

4.2.3 *groen*

Voor zover er in het gebied groenvoorzieningen voorkomen, die niet beschouwd kunnen worden als snippergroen (groenstroken, behorende bij wegen), zijn deze groenvoorzieningen als "groen" bestemd.

4.2.4 *tuin*

De voortuin van de woning is bestemd als tuin. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan. Op grond van de regels is het onder voorwaarden toegestaan om een vrijstelling te verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, zoals erkers, aan de woningen. Met dien verstande dat deze aan- en uitbouwen uitsluitend voor de voorgevel aan de voorkant van woningen zijn toegestaan.

4.2.5 *verkeer*

Alle wegen in het plangebied zijn, inclusief de daarvan deel uitmakende groenstroken, trottoirs, fiets- en voetpaden, speel- en groenvoorzieningen en parkeerplaatsen, aangewezen als "verkeersdoeleinden". Aan eventuele herinrichting van die elementen worden in het plan in principe geen beperkingen opgelegd. In het bestemmingsplan wordt in algemene zin uitgegaan van de voor Nunspeet geldende wegcategorysering en de verkeerskundige principes als verwoord in het landelijk programma Duurzaam Veilig Verkeer. Voor de infrastructuur zijn geen omvangrijke herinrichtingen opgenomen.

4.2.6 *wonen*

bouwwlak

De burgerwoningen in het plangebied zijn bestemd tot "wonen". De percelen zijn voorzien van een "bouwwlak". De woning is uitsluitend toegestaan binnen het bouwwlak. Het bouwwlak is voorzien van de aanduiding "vrij" (vrijstaand).

Ook de maximale goothoogte en hoogte (respectievelijk 3 m en 9 m) zijn op de plankaart aangegeven.

bijgebouwen

Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwwlak worden gebouwd. Hierbij geldt de regel dat de bijgebouwen uitsluitend op 3 m achter de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd. Deze regel is opgenomen om een duidelijk onderscheid te maken tussen de hoofdbebouwing en de bijgebouwen in het straatbeeld. Voorkomen dient te worden dat één lange straatwand ontstaat. De goothoogte en hoogte van bijgebouwen is beperkt tot 3 respectievelijk 5 m. Ook aan de oppervlakte te bouwen bijgebouwen is een maximum verbonden. Maximaal 50 % van de gronden binnen het bebouwingsvlak, niet meegerekend die binnen het woningvlak, mag worden bebouwd. Hiervoor geldt een maximum van 60 m².

Er is een vrijstellingsbevoegdheid voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 75 m² indien de oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden meer dan 600 m² bedraagt.

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 in de jurisprudentie als

meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. 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.

4.2.7 dubbelbestemmingen

Het bestemmingsplan bevat twee dubbelbestemmingen, te weten “hoofdaardgastransportleiding” en “hoogspanningsleiding”.

Voor zones waar naast de eigenlijke bestemming een specifiek belang geldt is een dubbelbestemming opgenomen. Dit belang kent in de regel geen eigen ruimtelijke eisen, maar vraagt, ter bescherming van dat belang om beschermende en dus meestal beperkende voorschriften.

5 PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Lepelingen” heeft met ingang van 24 oktober 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie inspraakreacties ontvangen. Het inspraakverslag is als separate bijlage bijgevoegd.

De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het plan:

- Ter plaatse van een gedeelte van het perceel Zwolsewegje 124 is bedrijvigheid in een hogere categorie toegestaan. Een en ander conform het vigerende bestemmingsplan;
- De begrenzing van het gebied waarop bedrijvigheid tot en met categorie 2 is toegestaan is op de plankaart aangegeven overeenkomstig de plankaart van het geldende bestemmingsplan;
- Artikel 4.1.3 is gewijzigd in “Buitenopslag van goederen voor de bouwgrens is niet toegestaan”;
- De dienstwoning op het perceel Hullerweg 107c is gewijzigd in een burgerwoning.

5.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 juni 2008 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn elf zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzennota is als separate bijlage bijgevoegd.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het plan:

- Veel zienswijzen zijn ingediend door garagebedrijven die problemen hebben met het verbod op opslaan van goederen voor de voorgevelrooijlijn. Dit geldt ook voor het bedrijf aan de Marconiweg 15 waarmee in het verleden afspraken zijn gemaakt over de opslag van de goederen op het gehele terrein. Daarom is voor het stallen van auto's en voor de opslag bij het bedrijf aan de Marconiweg 15 een uitzondering gemaakt op het verbod (artikel 3.1.3);
- Er is een verzoek ingediend voor de vestiging van een supermarkt op het perceel hoek Waterweg/Marconiweg. Deze plannen zijn nog niet voldoende concreet. Daarom is in de algemene regels (nieuw artikel 13) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt onder voorwaarden de bestemming Bedrijventerrein te wijzigen in de bestemming Detailhandel.

Voorts is de plankaart op onderdelen aangepast:

- bij enkele percelen is het bouwvlak verruimd;
- er is een aanduiding toegevoegd om bedrijven tot en met categorie 2 toe te staan op het perceel Zwolsewegje 124 waar dit abusievelijk nog ontbrak;
- op een aantal percelen is ter plaatse van een bestaande bedrijfswoning een ontbrekende aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen;
- de vrijwaringszone voor de gasleiding is teruggebracht van 20 meter naar 8 meter.