

FASTGESTELD EN
GOEDGEKEURD

gemeente leusden

bestemmingsplan 't ruige veld

herziening 2 - 1993



ADVISEURS BV

LEUSDERWEG 220 3817 KG AMERSFOORT
TEL. 033 - 62 16 23 FAX 033 - 65 18 11

RUIMTELIJKE ORDENING

gemeente leusden
bestemmingsplan 't ruige veld
herziening 2 - 1993

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d.

goedgekeurd d.d.

41-114b
27 augustus 1993

amer adviseurs b.v. ruimtelijke ordening

toelichting



1. Doel van de herziening

De onderhavige herziening ex art. 10 WRO heeft betrekking op het perceel Zwarteweg 32 op het bedrijfsterrein 't Ruige Veld in Leusden. In het geldende bestemmingsplan 't Ruige Veld is het perceel bestemd tot wonen. Een woonbestemming is thans echter niet meer aan de orde. Aangezien het perceel omsloten wordt door bedrijven ligt een bedrijfsfunctie ter plaatse meer voor de hand. Een deel van het perceel is reeds in gebruik genomen door een bedrijf. Doel van deze partiële herziening is het mogelijk maken van de functie-wijziging van wonen naar bedrijven.

2. Opzet

In het geldende bestemmingsplan 't Ruige Veld (vastgesteld d.d. 29 november 1984; goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 29 oktober 1985) is het perceel bestemd tot "Woondoeleinden", "Erf" en "Tuin".

Een deel van het perceel wordt op dit moment reeds gebruikt voor de ontsluitingsweg 't Koendert. Alle wegen in de wijken in Leusden zonder een noemenswaardige stroomfunctie worden bestemd tot "Woonstraten", zo ook deze weg. Het overige deel kan bestemd worden voor "Bedrijfsdoeleinden". Het deel ten oosten van 't Koendert is reeds in gebruik genomen door een bedrijf. Het westelijke deel is aangekocht door het naastgelegen bedrijf. Het gebied zal daarmee uiteindelijk plaats bieden aan twee bedrijven. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk omdat geen geluidsgevoelige functies worden toegestaan. Voor het bestemmen van gronden voor bedrijven is geen akoestisch onderzoek vereist.

3. Bestemming Bedrijfsdoeleinden

Zonering op basis van milieu-effecten

De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is zodanig ingericht, dat er voor nabijgelegen milieu-gevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieu-overlast voor nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst. Deze zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten" is als bijlage bij de voorschriften opgenomen. Om milieuhygiënische en planologische redenen is de bedrijvenlijst nader ingeperkt en daarmee toegesneden op de concrete situatie. Dit zal in onderstaande tekst nader worden toegelicht.

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieu-factor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtsbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

<i>milieu categorie</i>	<i>"grootste afstand" variëert van</i>		
1	0 m	t/m	10 m
2		t/m	30 m
3	50 m	t/m	100 m
4	200 m	t/m	300 m
5	500 m	t/m	1.000 m
6		t/m	1.500 m

De milieuzonering in het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op de ligging van het plangebied in de nabijheid van woonbebouwing. De twee bedrijven bevinden zich op een redelijk korte afstand tot woningen, namelijk op circa 40 m. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn maximaal toelaatbaar bedrijven die in de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" in de categorieën 1 en 2 vallen. Categorie 1 en 2 betreffen slechts "lichte" bedrijvigheid, waarbij de grootste afstandsmaat ten opzichte van woonbebouwing 30 m bedraagt. Het bestaande bedrijf aan 't Koendert, een administratiekantoor, behoort in de Staat van Bedrijfsactiviteiten tot de 1e milieucategorie.

Met vrijstelling zijn bedrijven uit één hogere milieucategorie toelaatbaar, mits ze voldoen aan de afstandsmaten die behoren bij de met recht toegestane milieucategorieën. Omdat als recht maximaal categorie 2 is toegestaan, kunnen met vrijstelling bedrijven uit categorie 3 worden toegestaan, mits deze bedrijven voldoen aan de afstandsmaten van categorie 2. Om die reden zijn in de bijlage de bedrijven, die vallen in de milieucategorie 4 t/m 6 weggelaten.

In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). 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. Ter bepaling daarvan wordt advies ingewonnen van de Inspectie Volksgezondheid.

Planologische beperking van de bedrijvenlijst

Uit planologisch oogpunt is het ongewenst dat in het 't Ruige Veld bepaalde bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, die "standaard" wel in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" zijn opgenomen. Om deze reden is het derhalve wenselijk om de bedrijvenlijst nader in te perken en daarmee nader toe te snijden op de concrete situatie.

In de eerste plaats is de categorie detailhandelsbedrijven (SBI-code 65/66) weggelaten uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". De bestemmingsregeling voor "Bedrijven" laat wel detailhandel toe als inherent, ondergeschikt deel van het bedrijf, als meest doelmatig gebruik.

Hetzelfde geldt voor activiteiten als horeca, maatschappelijke dienstverlening en sport en recreatie. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten (SBI-code's 67, 91, 92, 93, 94, 95, 96) zijn eveneens geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Overigens krijgen dit soort activiteiten over het algemeen geen bedrijfsbestemming. Om deze reden is ook de categorie Spoorwegen weggelaten.

Het is planologisch natuurlijk ondenkbaar dat zich in 't Ruige Veld land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie Land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt.

Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (b.v. hoveniersbedrijven).

Verder zijn een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, danwel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Geluidhinderlijke bedrijven (voormalige categorie A-inrichtingen)

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), zijn ter plaatse, gelet op de omgevingssituatie, niet mogelijk en daarom uitgesloten. De betreffende bedrijven/inrichtingen zijn genoemd in de van de voorschriften deel uitmakende Bijlage Inrichtingen-Wet geluidhinder. Die bijlage is afgeleid van Bijlage I bij het Ivb, met toepassing van het bepaalde in artikel 2.4 van dat besluit.

Bebouwing

De bebouwingsmogelijkheden op de twee percelen zijn afgestemd op de bouwmogelijkheden van de naastgelegen bestaande bedrijven. Deze bedrijven zijn geregeld in het bestemmingsplan 't Ruige Veld (incl. latere wijzigingen). Voor deze bedrijven geldt een bebouwingspercentage van 35 % van de bedrijfsbestemming en een maximale hoogte als recht van 9 m en met vrijstelling (voor ondergeschikte oppervlaktes) van 9,6 m.

Aan het bestaande bedrijf zijn, binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegekend. De bebouwingspercentages zijn op de plankaart vermeld. Binnen de bestemming zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

4. Bestemming Woonstraten

De bestaande weg 't Koendert is bestemd tot "Woonstraten". Het principe van deze bestemming is dat de huidige figuratie van de diverse functies door middel van aanduidingen op de plankaart zichtbaar is gemaakt en in de voorschriften aldus vastgelegd:

- verschuivingen tussen de grenzen van de diverse functies tot een maximum van 0,5 meter zijn zonder meer toegestaan; voor dergelijke ondergeschikte verschuivingen hoeft geen procedure te worden gevolgd;
- verdergaande verschuivingen tussen de grenzen van de diverse functies, tussen 0,5 en 5 meter, zijn slechts toegestaan met toepassing van de vrijstellingsprocedure, waaraan overleg met belanghebbenden (omwonenden) is gekoppeld;
- meer ingrijpende verschuivingen tussen de grenzen van de diverse functies van meer dan 5 meter zijn niet toegestaan zonder toepassing van de zwaardere wijzigingsprocedure.

Enerzijds geeft deze regeling de nodige vrijheid van handelen bij zeer ondergeschikte herindelingen van de openbare ruimte, zonder dat daarvoor een omslachtige planherziening noodzakelijk is. Anderzijds biedt de regeling voor de bewoner/gebruiker de nodige rechtszekerheid; wijzigingen die voor haar/hem van belang zijn in relatie tot het woongenot zijn slechts mogelijk na voorafgaande overlegprocedures.

5. Vooroverleg en inspraak

Vooroverleg:

De herziening is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de dienst ruimte en groen van de provincie, de provinciale directie van de volkshuisvesting en de inspectie van de ruimtelijke ordening.

Er zijn m.b.t. de herziening geen opmerkingen gemaakt. De inspectie ruimtelijke ordening heeft niet gereageerd.

Inspraak:

In het kader van de inspraak heeft de herziening gedurende 2 weken voor belanghebbende ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond om te reageren. Daarvan is geen gebruik gemaakt.