

Bestemmingsplan Stadhoudersmolenweg kavels 9-10-17

**Betreft vestiging Wassink Bestratingsmaterialen en Natuursteen bedrijventerrein
Stadhoudersmolen**

Status	ontwerp
Datum	februari 2010

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Werkwijze en opzet van het bestemmingsplan	7
2 BELEIDSKADER	8
2.1 Streekplan Gelderland 2005	8
2.2 Structuurplan Stedelijk Gebied	9
2.3 De Groene Mal	10
2.4 Strategische economische beleidsvisie Apeldoorn 2000 - 2020	11
2.5 Detailhandelsvisie	11
2.6 Beleidsnotitie regeling tuincentra in bestemmingsplannen	13
2.7 Waterbeleid	13
2.8 Duurzaamheidsbeleid	15
2.9 I-cultuur	15
2.10 Welstandsbeleid	16
3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	18
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	18
3.2 Groenstructuur	18
3.3 Natuurwaarden	18
3.4 Verkeer en vervoer	18
3.5 Archeologie	19
4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET	20
4.1 Stedenbouwkundige opzet	20
4.2 Bebouwing	20
4.3 Infrastructuur	22
4.4 Verkeersontsluiting en parkeren	23
5 UITVOERBAARHEID	24
5.1 Detailhandel	24
5.2 Milieuaspecten	24
5.3 Waterhuishouding	29
5.4 Natuurwaarden	29
5.5 Cultuurhistorie	30
5.6 Financieel-economische uitvoerbaarheid	31
6 JURIDISCHE PLANOPZET	32
6.1 Inleiding	32
6.2 Karakter bestemmingsplan	32
6.3 De regels	32
7 INSPRAAK EN OVERLEG	35
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	35
7.2 Totstandkoming plan	35
Bijlagen bij de toelichting	36

Bijlage 1 Bodemonderzoek	37
Bijlage 2 Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan	38
REGELS	39
 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	 40
Artikel 1 Begrippen	40
Artikel 2 Wijze van meten	44
 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEELS	 45
Artikel 3 Bedrijventerrein	45
 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	 49
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 5 Algemene bouwregels	49
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	50
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	50
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 9 Algemene procedureregels bij ontheffing en nadere eisen	52
Artikel 10 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	52
 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	 53
Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken	53
Artikel 12 Overgangsrecht gebruik	53
Artikel 13 Slotregel	53
 Bijlagen bij de regels	 55
Bijlage 1 Lijst van toegelaten bedrijfstypen	56

TOELICHTING

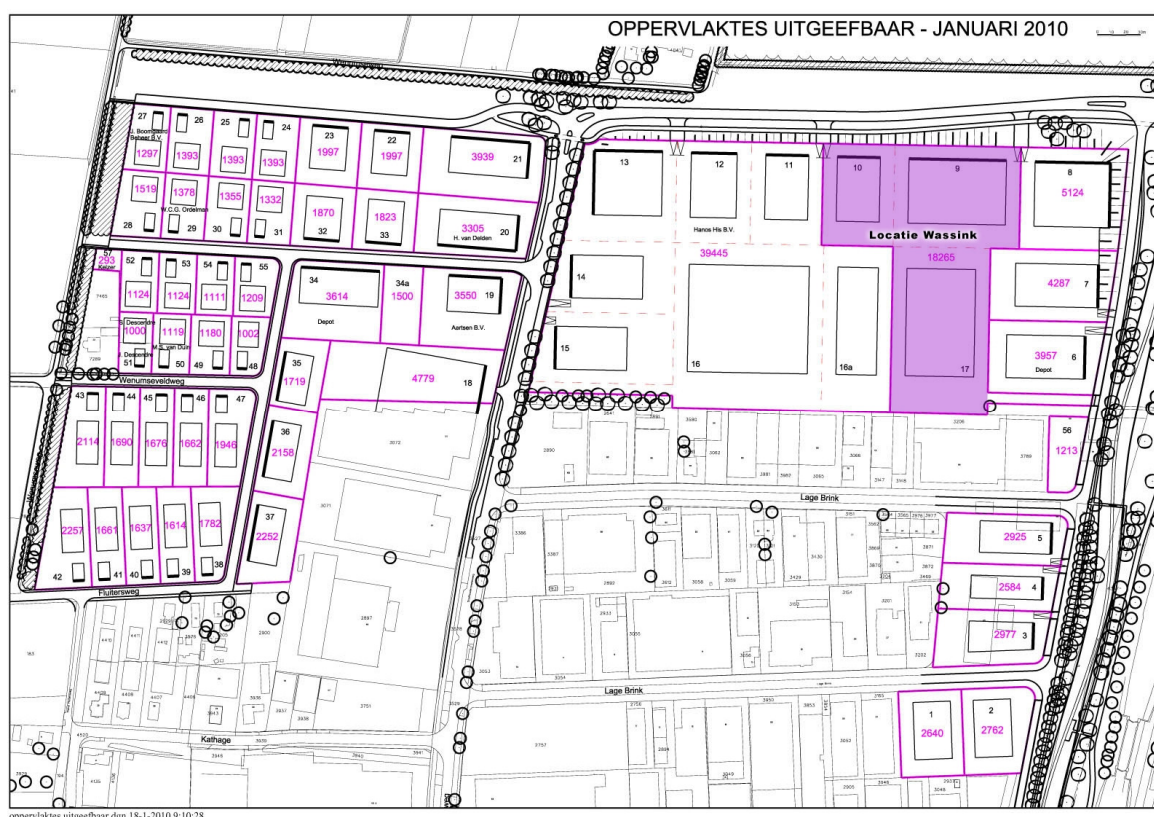
behorende bij het bestemmingsplan Stadhoudersmolenweg kavels 9-10-17

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bedrijventerrein Stadhoudersmolen wordt uitgebreid met circa 15 hectare. Aan de hand van de opgestelde verkavelingstekening is de uitgifte van het bedrijventerrein in volle gang.

Op de uit te geven kavels genummerd 9 - 10 - 17 wenst Wassink Bestratingsmaterialen en Natuursteen zich te vestigen. Het bedrijf is al flink wat jaren gevestigd aan de Vlijtseweg 96. Het bedrijf verkoopt de genoemde materialen aan particulieren en tussenhandel. Het bedrijfsperceel aan de Vlijtseweg bevat een grote bedrijfshal en een buitenruime die wordt gebruikt als showterrein voor- en opslag van pallets bestratingsmaterialen. De huidige locatie wordt gehuurd.



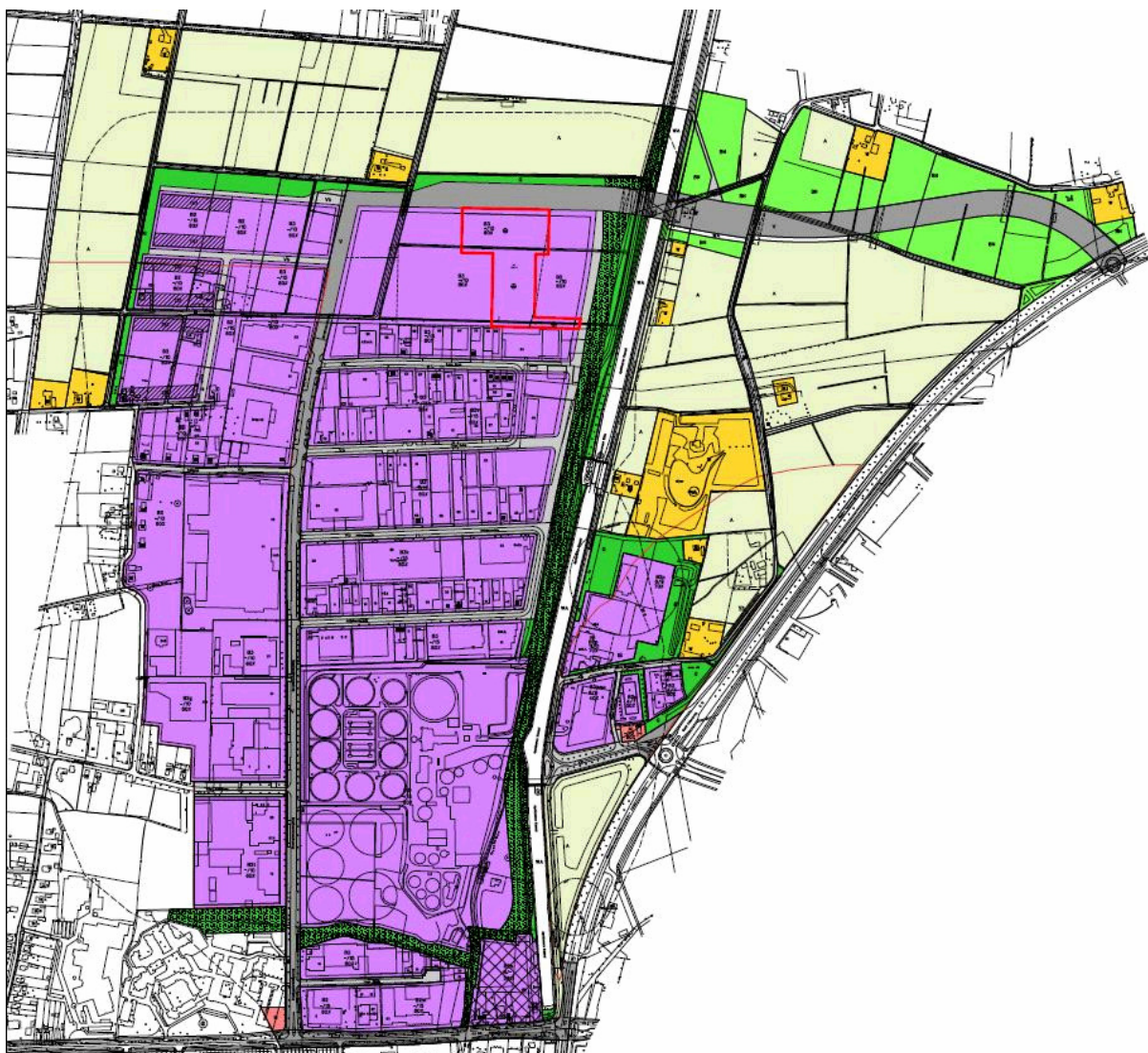
De uitbreiding van het bedrijventerrein Stadhoudersmolen biedt mogelijkheden voor het bedrijf Wassink om te verplaatsen naar een eigen aan te kopen terrein en die ruimte te vinden die nodig is voor een goede bedrijfsvoering. Het bedrijf kent twee bedrijfsonderdelen en richt zich op zowel de verkoop van buitenmaterialen als de verkoop van tegels en natuursteen voor in huis. Het geldende bestemmingsplan Noordoostpoort verzet zich echter tegen vestiging, omdat verkoop aan particulieren niet is toestaan. Deze bestemmingsplanherziening moet dit mogelijk maken.

1.2 Ligging en begrenzing

Het bedrijventerrein Stadhoudersmolen ligt aan de noordrand van Apeldoorn. Het bestemmingsplangebied bevindt zich aan de noordelijke rand van de uitbreiding van het bedrijventerrein gelegen tegen de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg verbindt de bestaande Stadhoudersmolenweg met de Oost Veluweweg.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Stadhoudersmolenweg 9 - 10 - 17 is een herziening van bestemmingsplan Noordoostpoort, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2006 en is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 19 september 2006 (besluitnummer 2006 - 007449).



Thans geldt er op de gronden, aangeduid op de verkavelingstekening met de nrs. 9 - 10 - 17, de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 3 toegestaan. Detailhandel ten behoeve van particulieren is niet toegestaan.



Planlocatie gearceerd gebied (schematische weergave), ten noorden van Lage Brink 64 te Apeldoorn

1.4 Werkwijze en opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting bevat onder andere een beschrijving van de relevante beleidskaders (hoofdstuk 2), de bestaande situatie (hoofdstuk 3), de voorgestane ruimtelijke invulling van het plangebied (hoofdstuk 4), de uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5) en de juridische opzet van het plan (hoofdstuk 6).

Deze planherziening ziet erop toe om binnen de geldende en onherroepelijke bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' uit het bestemmingsplan Noordoostpoort als specifiek vorm van toe te laten bedrijf de steenhandel Wassink toe te staan. Dit betekent dat de geldende bouwvoorschriften (hoogtes/percentage, ligging bebouwingsgrenzen) één op één in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen worden.

Nu in dit bestemmingsplan sprake is van een bescheiden herziening beperkt de ruimtelijke verantwoording van dit plan zich in hoofdzaak tot nieuwe ruimtelijk relevante aspecten.

2 BELEIDSKADER

2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het *Streekplan Gelderland 2005* (vastgesteld op 29 juni 2005) is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Naast het generieke beleid, het beleid dat geldt voor de gehele provincie, wordt in het streekplan dan ook uitvoerig ingegaan op het regiospecifieke beleid.

Generiek beleid

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten 'bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur' en het 'organiseren in stedelijke netwerken'. Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft met name de volgende doelen:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

De regionale taakstelling voor de bedrijventerrein is vastgelegd in de Streekplanuitwerking 'Regionale Bedrijventerreinplanning uitwerking 1997'. In de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Stadhoudersmolen, zoals deze is opgenomen in het geldende bestemmingplan Noordoostpoort, wordt een deel van deze provinciale taakstelling gerealiseerd.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Door de komst van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening dient vertaling van het provinciale ruimtelijke beleid plaats te vinden in een op te stellen Ruimtelijke Verordening Gelderland. Deze verordening is thans in procedure; naar verwachting wordt de provinciale verordening vastgesteld in mei 2010. In de verordening wordt hoofdzakelijk het geldende Streekplanbeleid overgenomen. In artikel 4 van de ruimtelijke verordening is bepaald dat nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel niet mag leiden tot leegstand of versnippering van de bestaande detailhandelsstructuur.

De vestiging van Bestratingsmaterialen en Steenhandel Wassink betreft een binnengemeentelijke verhuizing van een zeer specifiek bedrijf. De te verlaten locatie aan de Vlijtseweg is gekocht door de gemeente en valt binnen het in procedure zijnde bestemmingsplan Kanaalzone De Vlijt, die vestiging van dit soort detailhandel uitsluit. In Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid is omschreven waarom het bedrijf zich alleen laat vestigen op een bedrijventerrein, en er van enige ontvrachting of versnippering van de detailhandelsstructuur geen sprake zal zijn.

Regiospecifiek beleid: de Stedendriehoek

Om de afstemming met regionale ontwikkelingen te optimaliseren is het streekplan mede gebaseerd op regionale structuurvisies die zijn aangeleverd door de Gelderse regio's.

Voor de regio Stedendriehoek refereert het streekplan dan ook sterk aan de structuurvisie *Ruimtelijk structuurbeeld 2030 stedelijk netwerk Stedendriehoek*.

Voor het versterken van het regionaal stedelijk netwerk Stedendriehoek is bundeling het leidend principe. Dit houdt in dat het regionale programma voor wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk gebundeld moet worden gerealiseerd binnen het stedelijk netwerk. Het overgrote deel van de woningbouwopgave ligt in de steden Apeldoorn, Zutphen en Deventer. Het regionale programma voor wonen en werken moet zoveel mogelijk gebundeld en gekoppeld aan knooppunten van infrastructuur worden gerealiseerd in het bundelingsgebied van de Stedendriehoek. De verstedelijkingsopgave is zowel gericht op inbreiden binnen de steden als uitbreiden buiten de steden.

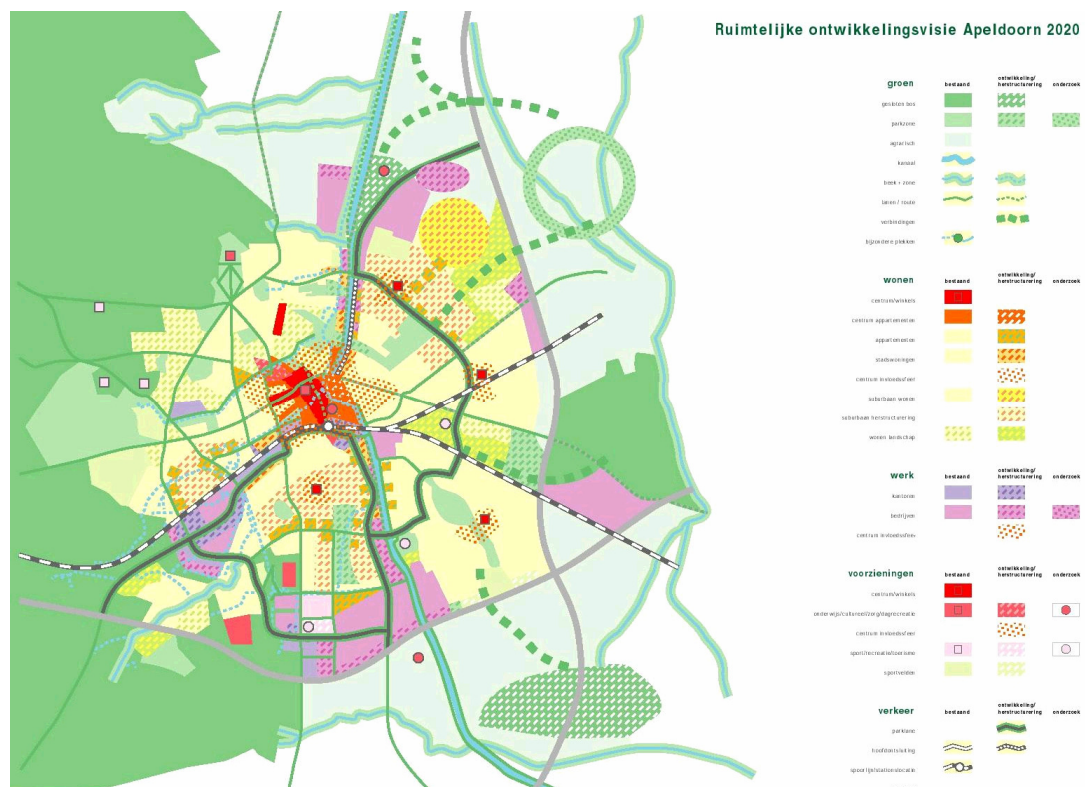
2.2 Structuurplan Stedelijk Gebied

In februari 2002 heeft de gemeenteraad het structuurplan voor het stedelijk gebied vastgesteld. In het structuurplan zijn de ambities van de stad voor de langere termijn (tot 2020) geformuleerd.

Het is de ambitie van Apeldoorn in de komende periode verder uit te groeien tot centrumstad binnen de regio Stedendriehoek. Dat werkt naar twee kanten: enerzijds het leveren van een bijdrage aan de opvangfunctie van de stad voor de groei van de regionale bevolking en de regionale werkgelegenheid. Anderzijds meer uitstraling van de stad door meer en betere regionale voorzieningen en attracties.

Het structuurplan gaat uit van het concept van de complete stad. In de complete stad horen naast intensief gebruikte stedelijke ruimte ook openbare ruimte van hoge kwaliteit en speel- en recreatieruimte thuis. Compacte stedelijke toevoegingen zullen vooral in en om het centrum en de stadsdeelcentra een plek krijgen. Daardoor wordt niet alleen het draagvlak voor de voorzieningen aldaar vergroot, maar kan ook elders, bijvoorbeeld in ruimer opgezette woonwijken, ruimte gespaard blijven.

In het structuurplan is vastgelegd dat er in de periode 1998-2020 15.000 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Daarbij ligt het accent op het toevoegen van (centrum)stedelijke en landelijke woonmilieus.



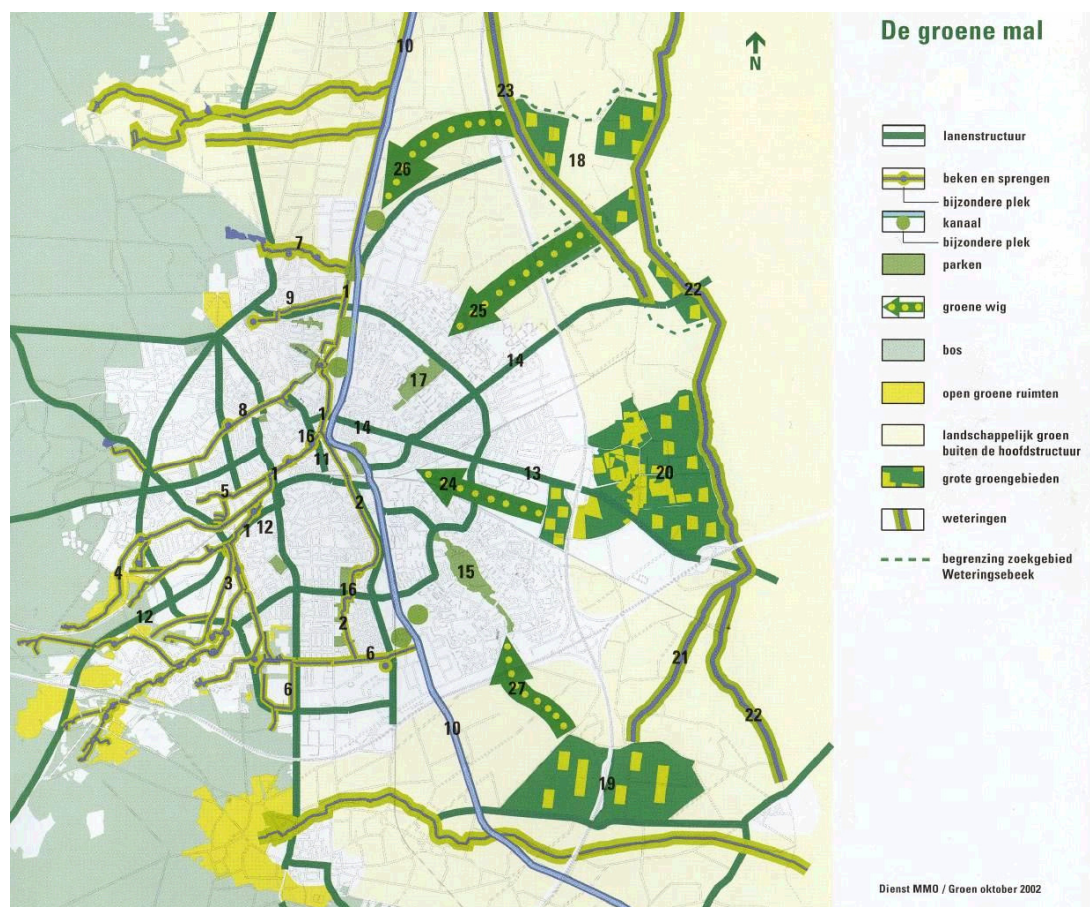
figuur xstructuurplankaart

In het structuurplan is per stadsdeel gekeken naar de mogelijkheden tot verdunning en/of verdichting.

2.3 De Groene Mal

Het gemeentelijk groenbeleid is neergelegd in de Groene Mal (oktober 2002), dat het groene kader is waarbinnen andere ruimtelijke functies een plaats krijgen.

Door middel van de Groene Mal wil Apeldoorn zich profileren als groene stad waar het goed wonen en werken is: Meer vulling, differentiatie en contrast in de stad is best, maar dan wel met behoud van de groene identiteit die Apeldoorn tot een gewilde vestigingsstad maakt. Deze identiteit moet duurzaam worden gegarandeerd.



kaart Groene Mal

Behoud en versterking van het groen in Apeldoorn heeft dus een hoge prioriteit. Uit onderzoek is gebleken dat met name in verstedelijkte gebieden behoefte is aan meer groen en natuur in de direct woon- en leefomgeving. In de Groene Mal zijn doelstellingen geformuleerd die gericht zijn op drie niveaus.

Het eerste niveau is gericht op de verweving van de stad met het landschap. In de stad is wat betreft het groen de volgende duidelijke tweedeling aan te wijzen: de westkant gelegen in het Veluwebos en de oostkant gelegen in (voormalig) agrarisch gebied. In het westen verloopt de overgang van stad naar bos vrijwel zonder barrières. De oostkant daarentegen heeft de meeste versterking van het groen nodig, wat tot gevolg heeft dat de meeste projecten uit de Groene Mal op dit deel van de stad gericht zijn.

Het tweede niveau is de verbinding van de stad met het omringende landschap. Aan de oostzijde zijn het de groene wiggan, geconcentreerde groencomplexen die de stad vanuit het landelijke gebied binnenlopen.

Het derde niveau is de dooradering van de stad met blauwe en groene structuren, door middel van het sprengen- en bekensysteem alsmede het complex van bos- en bomenlanen met daaraan gelegen parken.

De Groene Mal richt zich bij de ontwikkeling van deze gebieden expliciet op zeven belangrijke groene structuren in de stad. Dit zijn de beken, de sprengen, de kanaalzone, de lanen, de parken, de grote groengebieden en de groene wiggan.

2.4 Strategische economische beleidsvisie Apeldoorn 2000 - 2020

In dit document staan de belangrijkste uitgangspunten en ambities voor het economische beleid van Apeldoorn tot 2020. Voor verschillende economische sectoren zijn gedetailleerde uitvoeringsplannen gemaakt. Als ambitie kiest Apeldoorn voor verdere economische ontwikkeling. Speerpunten zijn:

- een evenwichtige economische basis behouden;
- de productiestructuur verbreden (clusterspecialisatie);
- de kwaliteit van toerisme en recreatie verbeteren;
- de binnenstad en vier wijkcentra versterken;
- de plattelandseconomie verstevigen.

De gemeente heeft 18 concrete activiteiten en projecten vastgesteld op verschillende economische terreinen; kantoren en bedrijven, wijkeconomie, zorgsector, detailhandel en horeca, toerisme en recreatie, plattelandsontwikkeling en -economie, arbeidsmarkt en relatiebeheer.

De Strategische economische beleidsvisie gaat uit van een evenwichtige woon/werkbalans. Het programma voor het ontwikkelen van bedrijventerreinen is hierop gebaseerd. In dit programma is aangegeven dat bedrijven die uit herstructurerings- of ontwikkelingslocaties in de stad moeten vertrekken, voorrang krijgen bij de uitgifte van nieuw terrein.

De huidige locatie van het bedrijf Wassink gelegen aan de Vlijtseweg maakt onderdeel uit van de Kanaalzonevisie die ondermeer uitgaat van een geleidelijke herstructurering van het bedrijventerrein De Vlijt naar meer een woon-werkmilieu.

2.5 Detailhandelsvisie

In 2003 is de Detailhandelsvisie 'Een boodschap voor iedereen' vastgesteld. Het belangrijkste doel van de detailhandelsvisie is te komen tot een sterke en evenwichtige detailhandelsstructuur, zowel vanuit het oogpunt van de consument (het verzorgingsniveau) als vanuit de optiek van het bedrijfsleven (het economische functioneren). De visie beoogt daarmee het bepalende beleid te zijn voor de uitwerking van (deel)plannen op wijk- en buurniveau en voor het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen. Verder is de visie het toetsingskader voor, onder meer door de markt, ingediende plannen.

In de nota is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Essentie is dat binnen de mogelijkheden die de gemeentelijke overheid daarvoor heeft, wordt gekozen voor het handhaven en versterken van een fijnmazige structuur van de detailhandel op buurniveau in plaats van deze op te heffen ofwel opschaling. Dit betekent het behoud van winkelcentra op buurniveau.

Op basis van de kaderstellende uitgangspunten, aandachtspunten en een (indicatieve) berekening van de potentiële marktruimte kan per stadsdeel een dagelijkse voorzieningenstructuur op hoofdlijnen worden opgesteld. Voor het betreffende plangebied is geen specifiek detailhandelsbeleid vastgesteld. Wel zijn er algemene kaders voor detailhandelsontwikkelingen, die relevant zijn:

- detailhandel zoveel mogelijk concentreren in het centrum dan wel in de wijk-, buurt-, en dorpscentra, afhankelijk van de verzorgingsfunctie van de betreffende detailhandel.
- Een uitzondering hierop vormt de zogenoemde PDV-branches, winkels die door de aard van de goederen minder goed passen in de reguliere winkelgebieden. Het betreft dan grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten en detailhandel in woninginrichting, meubelen, keukens & sanitair, fietsen.
- Voor de meeste van deze PDV-branches zijn specifieke locaties aangewezen in het vigerende detailhandelsbeleid. Het plangebied valt daar echter niet onder.

In het nieuwe beleidskader "Perifere en Grootschalige detailhandel – herijking van beleid, januari 2010" wordt het genoemde beleidskader licht gewijzigd. Opnieuw zijn gebieden aangewezen waar volumineuze detailhandel een plaats kan krijgen in de vorm van clusters. Stadhoudersmolen is niet één van die clusters, waardoor ontwikkeling van volumineuze detailhandel hier niet aan de orde is. Slechts voor de eventuele vestiging van een solitaire bouwmarkt wordt – vanuit het voorgestane spreidingsbeleid – mogelijkheid geboden eventueel in het gebied Apeldoorn-Noord een vestiging toe te staan. Dit moet dan binnen de totale gebiedsontwikkeling worden afgewogen en moet onderbouwd worden met een distributie-planologisch onderzoek (DPO). Gelet op de aanwezigheid van de Karwei in deze zone (noord) en de zeer beperkte marktruimte is het niet gewenst om vestiging van een nieuwe bouwmarkt mogelijk te maken binnen dit plangebied.

Inpassing naar aard en schaal

Het detailhandelsbeleid gaat uit van sterke winkelclusters en de inpassing van winkels op de juiste locatie, door onder andere te kijken naar de aard en schaal van het betreffende bedrijf. Dit betekent dat er altijd bedrijven zullen zijn die door hun aard en schaal moeilijk inpasbaar zijn binnen reguliere clusters.

Het bedrijf Wassink handelt in bestratingsmaterialen en natuursteen. Een dergelijk bedrijf dat zich bezighoudt met grove bouwmaterialen heeft over het algemeen een dermate groot ruimtebeslag, gecombineerd met een specifieke aan- en afvoerlogistiek, dat de inpasbaarheid in en synergie met reguliere detailhandel lastig respectievelijk zeer gering is. Daarnaast trekt het bedrijf een zeer specifiek en doelgericht koopgedrag aan (geen vergelijkend winkelen, zeer doelbewust en veelal als vaste klant). Dit betekent dat voor dit type functies een uitzondering gemaakt kan worden, zonder dat dit het detailhandelsbeleid aantast.

Het faciliteren van de detailhandelsactiviteiten van de bedrijfsonderdelen Wassink Outdoor en Wassink Indoor vraagt echter wel een goede bestemming, om te voorkomen dat – bij een eventueel vertrek – andere vormen van detailhandel de locatie gaan betrekken. Hoe dit in het bestemmingsplan geregeld wordt, is opgenomen in het hoofdstuk Juridische Planopzet toegelicht.

2.6 Beleidsnotitie regeling tuincentra in bestemmingsplannen

Het doel van deze notitie is onder andere te komen tot een algemeen bruikbare definitie en assortimentomschrijving van een tuincentrum en te komen tot een goede regeling in bestemmingsplannen van tuincentra. In de notitie is ingegaan op de begripsbepalingen voor het basisassortiment en het aanvullend assortiment die in een bestemmingsplan dienen te worden opgenomen.

De beleidsnotitie en de daarin voorgestane wijze van regelen heeft model gestaan voor dit bestemmingsplan. Meer hierover valt te lezen in Hoofdstuk 6 Juridische Planzopzet.

2.7 Waterbeleid

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze richtlijn heeft tot doel oppervlaktewater en grondwater kwalitatief en kwantitatief te beschermen en verbeteren. De richtlijn volgt de stroomgebiedsbenadering.

De hoofddoelen van de Kaderrichtlijn zijn:

- het bereiken van een goede chemische en ecologische kwaliteit van grond- en oppervlaktewater;
- het realiseren van een forse vermindering van lozingen en emissies naar het oppervlaktewater van stoffen die het milieu schaden;
- het bewerkstelligen van een aanzienlijke vermindering van huidige en toekomstige verontreiniging van grondwater.

De lidstaten van de Europese Unie hebben de wettelijke plicht om de kaderrichtlijn in hun wetgeving vast te leggen en te laten doorwerken in hun plannen. De doelen chemisch en ecologisch moeten in 2015 voor alle waterlichamen gehaald zijn. In 2009 moeten de te bereiken resultaten vastgelegd zijn in een Stroomgebiedbeheersplan.

Naar aanleiding van de extreem hoge waterstanden op de grote rivieren in 1993 en 1995 en de wateroverlast door extreme neerslag in 1998, is in 1999 de Commissie Waterbeheer 21^e Eeuw ingesteld. Het advies van deze commissie is overgenomen in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water', dat drie belangrijke onderdelen heeft:

1. Waterbeleid moet worden gebaseerd op de stroomgebiedsbenadering.
2. De watertoets en de waterparagraaf zijn verplichte onderdelen van ruimtelijke planprocedureregels en ruimtelijke plannen.
3. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is leidraad bij de keuze van maatregelen, waarbij:
 - a. gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast wordt gehouden;
 - b. neerslagwater zo veel mogelijk in het eigen gebied wordt geborgen;
 - c. alleen overtollig water (zo traag mogelijk) afgevoerd wordt.

Ter uitvoering van het kabinetsstandpunt is medio 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Uitvoering van het akkoord moet er toe leiden dat het watersysteem in 2015 op orde is.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van ruimtelijke plannen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het provinciale waterbeleid is vastgelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005 - 2009 (2004). Uitgangspunt van dit plan is om in 2030 is het waterbeheer volledig op orde te hebben. Het Waterhuishoudingsplan dient om te voorzien in water dat geschikt is voor de verschillende functies. Het beleid gericht op specifieke functies zorgt ervoor dat de bijzondere vereisten van het watersysteem ter plaatse afgestemd worden op die functie. Een van de onderscheiden functies is het stedelijk gebied. Deze functie

heeft betrekking op alle bebouwde kommen in Gelderland, waar de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht moeten zijn op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor het 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 wateroverlast door neerslag in gebieden met de functie stedelijk gebied geldt een norm van eens in de 100 jaar. Nieuw stedelijk gebied kan alleen ontwikkeld worden als grondwateroverlast wordt voorkomen zonder daarmee waterhuishoudkundige problemen in het stroomgebied te veroorzaken. Watertekort in stedelijke gebieden wordt zoveel mogelijk ondervangen door maatregelen die erop gericht zijn gebiedseigen water vast te houden. De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkeling, herinrichting en herstructurering dient waterneutraal te zijn en wordt benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

Een van de sleutelprojecten die de provincie in het Waterhuishoudingsplan heeft geformuleerd is het realiseren van beekherstel in en rond de stad Apeldoorn.

In 2005 is 'Werken aan water', het Apeldoorns waterplan 2005 - 2015, vastgesteld. Het waterplan beschrijft de visie van de Apeldoornse waterpartners Vitens, Waterschap Veluwe en gemeente op water in de stad en de dorpen. Het plan stelt de kaders voor het onderhoud en voor toekomstige plannen met water. Tevens dient het plan als basis voor communicatie en als toetsingskader voor de watertoets.

De hoofdlijnen van het waterplan zijn:

- afkoppelen en bergen
Bij herontwikkeling, herinrichting en herstructurering zal het verhard oppervlak in het stedelijk gebied zoveel mogelijk afgekoppeld worden om het watersysteem op orde te krijgen. Ten westen van het Apeldoorns Kanaal wordt het regenwater zoveel mogelijk vastgehouden in een groenzone naast iedere beek. Ten oosten van het kanaal wordt het regenwater in de vijvers geborgen.
- herstel van beken en sprengen
Het beken- en sprengensysteem in het stedelijk gebied van de stad en de dorpen wordt hersteld. De naast de beek liggende waterbergingen krijgen ook een recreatieve functie voor wandelaars en fietsers. De cultuurhistorische waarde van de beken wordt hersteld en de hoge natuurwaarde wordt beschermd. Het sprengewater wordt verzameld in de Grift en kan ten noorden van Apeldoorn geïnfiltreerd worden op de Veluwe voor drinkwaterbereiding.
- saneren en beheersen van verontreinigd diep grondwater
Het verontreinigde diepe grondwater wordt gesaneerd en beheerst. Dit water, samen met grondwater dat vrijkomt bij het bestrijden van wateroverlast, wordt zo veel mogelijk uitgenut. De prioriteitsvolgorde daarbij is: eerst aanwenden voor duurzame energie, vervolgens als voeding naar de beken, daarna naar het kanaal, en tot slot is het bestemd voor infiltratie voor de drinkwaterbereiding. Hiertoe wordt een grondwaterbank in het leven geroepen.

2.8 Duurzaamheidsbeleid

De uitgangspunten van duurzame ontwikkeling binnen de Gemeente Apeldoorn zijn vastgelegd in de nota's 'Apeldoorn ontwikkelt Duurzaam, Aanpasbaar en Flexibel' (DAF-nota) en 'Apeldoorn Duurzaam, zo doen we dat hier', in de Woonvisie 2010, in het MOP 2005-2009 en in diverse collegebesluiten, waaronder die over het BANS-klimaatprogramma. De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Apeldoorn zijn hoog. Een belangrijk uitgangspunt bij deze duurzame ontwikkeling vormt het besluit van de gemeenteraad om als stad energieneutraal te zijn in 2020.

Bij de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid wordt onder andere gestreefd naar een optimale energieinfrastructuur, waarbij duurzame bronnen als wind- en zonne-energie en bodemwarmte zoveel mogelijk worden benut. Daarnaast worden nieuwe energiebesparende technieken ingezet. Het herstellen van de natuurlijke waterhuishouding van stad en landschap, ondermeer door het vasthouden van (regen)water in het stedelijk gebied, is eveneens van belang.

Naast deze beleidsdoelstellingen die een kwaliteitverhoging op korte en lange termijn dienen te bevorderen, worden in de DAF-nota ook instrumenten aangegeven waarmee kan worden gewerkt. Ook wordt beschreven hoe het beleid intern en extern kan worden gerealiseerd.

De uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer zijn vastgelegd in de in 2005 vastgestelde nota 'Werken aan water; Apeldoorns waterplan 2005-2015'. Dit waterplan zal ook als basis dienen voor de voor veel ruimtelijke projecten wettelijk verplichte watertoets.

In het Bouwbesluit zijn eisen geformuleerd met betrekking tot energie en binnenmilieu, zoals de energieprestatienormering. Andere wettelijke instrumenten zijn de Wet milieubeheer en de Bouwverordening. Maatregelen die een duidelijke relatie hebben met ruimtelijke ordening, zoals dichtheden, zongerichte oriëntatie van kavels en de hoeveelheden groen, open water en verhard oppervlak, kunnen worden opgenomen in bestemmingsplannen. De ambities van de gemeente Apeldoorn reiken echter verder dan het wettelijke vangnet.

Op grond van doelstellingen uit het Gelders Milieubeleidsplan en het Gelderse Grote Steden Ontwikkelingsbeleid heeft de provincie met gemeenten, waaronder Apeldoorn, afspraken gemaakt over duurzaamheid.

Voor de realisatie van de gemeentelijke ambities en voor het nakomen van de afspraken met de provincie is aanvullend instrumentarium ontwikkeld. Van zowel gemeentelijke als externe partijen wordt verwacht dat zij volop medewerking verlenen aan het realiseren van deze ambities. In veel gevallen zijn door innovatieve oplossingen win-win situaties mogelijk.

2.9 I-cultuur

De nota I-cultuur is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 februari 2006. Kern van de nota is dat cultuurhistorie van essentieel belang is voor de identiteit van Apeldoorn. De kwaliteiten van de woonwijken, de binnenstad, de dorpen en het afwisselende buitengebied gelden als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen. Cultuurhistorie levert bouwstenen aan om ruimtelijke projecten mogelijk te maken met behoud van identiteit. Hiervoor wordt een cultuurhistorische analyse van een gebied gemaakt. Daarmee ontstaat inzicht in de aanwezige (boven- en ondergrondse) cultuurhistorische waarden. Naast het vastleggen van kennis over landschap, geomorfologie, stedenbouw, archeologie en architectuur geeft de analyse aanbevelingen over de inzet van deze waarden in nieuwe ontwikkelingen. Bij de nota horen een archeologische en een cultuurhistorische beleidskaart.

Archeologische beleidskaart

De archeologische beleidskaart doet op perceelsniveau een uitspraak over de trefkans van archeologische resten. De trefkans kent drie gradaties:

- Hoge trefkans: bij ruimtelijke ontwikkelingen is archeologisch onderzoek verplicht. Gestreefd wordt naar behoud van archeologische waarden.
- Gemiddelde trefkans: bij ruimtelijke ontwikkelingen is archeologisch bureauonderzoek verplicht, afhankelijk van de uitkomsten kan veldonderzoek verplicht worden. Gestreefd wordt naar behoud van archeologische waarden.
- Lage trefkans: bij ruimtelijke ontwikkelingen is een archeologische quick-scan vereist, afhankelijk van de resultaten wordt vervolgonderzoek aanbevolen. Behoud van archeologische waarden wordt aanbevolen.

Cultuurhistorische beleidskaart

Op de cultuurhistorische beleidskaart staat de mate waarin de cultuurhistorische waarden een rol zullen spelen bij ruimtelijke plannen. De attentiewaarde kent drie gradaties:

- Hoge attentiewaarde: bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorisch onderzoek verplicht. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden.
- Gemiddelde attentiewaarde: bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorisch bureauonderzoek verplicht. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden.
- Lage attentiewaarde: bij ruimtelijke ontwikkelingen is een cultuurhistorische quick-scan naar objecten verplicht. Aanbevolen wordt om cultuurhistorische waarden te behouden, herstellen en te versterken.

In de nota is vastgelegd dat gebieden met de hoogste cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan een beschermende regeling krijgen.

2.10 Welstandsbeleid

Artikel 12a van de Woningwet verplicht alle gemeenten om een welstandsnota vast te stellen. Die welstandsnota moet, in de vorm van beleidsregels, criteria bevatten voor de welstandstoetsing. Om te voldoen aan deze verplichting heeft de gemeenteraad in juli 2004 de kadernota 'Over welstand geschreven' vastgesteld. De nota geeft de kaders voor het welstandsbeleid. Hiermee worden bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand, om de fraaie leefomgeving in de stad te behouden en te versterken.

In deze nota wordt voor ieder perceel in Apeldoorn één welstandsthema en één welstandsniveau aangewezen. Het niveau geeft aan hoeveel welstands aandacht de gemeente aan een gebied geeft, waarbij de niveaus variëren van zwaar tot welstandsvrij. Het thema wordt bepaald door de bouwstijl of bouwperiode van de bebouwing. In het bestemmingsplan wordt het specifieke karakter van het gebied geregeld voor zover dit gaat om bebouwingsregels en gebruik. Het welstandsbeleid is hierop aanvullend en heeft betrekking op situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Voor het bedrijventerrein Stadhoudersmolen is gebiedsgericht welstandsbeleid vastgesteld op 4 juni 2009. Dit welstandsbeleid is gericht op de ontwikkelingen die in het gebied gaan plaatsvinden en heeft als uitgangspunt het faciliteren, stimuleren en prikkelen van kwaliteit door het scheppen van goede voorwaarden. Het welstandsbeleid voor ontwikkelingsprojecten is tijdelijk. Het geldt voor de duur van de ontwikkeling. Als de ontwikkelingsfase is afgerond, zal de beheerfase aanvangen met de daarbij behorende beheercriteria overeenkomstig de kadernota 'Over welstand geschreven'.



Een deel van het nieuwe terrein zal welstandsvrij zijn evenals het grootste deel van het bestaande terrein. Slechts de randen kennen een welstandseis. Voor het plangebied gelegen en georiënteerd aan de (doorgetrokken) Stadhoudersmolenweg geldt een 'normaal' welstandsniveau; het binnenterrein gelegen vanaf de weg is 'welstandsvrij'.

3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het bedrijventerrein Stadshoudersmolen is een bedrijventerrein bedoeld voor kleinschalige bedrijven met een lokale en regionale binding. Binnen Stadshoudersmolen worden diverse plaatsgebonden bedrijfsactiviteiten uit verschillende sectoren aangetroffen, variërend van groothandel in voedingsmiddelen tot nijverheid en licht industriële activiteiten. Het bedrijventerrein heeft een zeer divers karakter wat kenmerkend is voor reguliere bedrijventerreinen.

De ruimtelijke opzet van het bedrijventerrein is bewust eenvoudig van opzet. Tussen het Apeldoorns kanaal en de Stadshoudersmolenweg liggen de bedrijven aan een tweetal lussen in een rechthoekige verkaveling. Aan de andere zijde van de Stadshoudersmolenweg liggen twee bebouwingsstroken, waarvan de één zich richt naar de Stadshoudersmolenweg en de andere de overgang vormt naar een kleinschaliger landschap van woningen, bedrijven en groen.

De Stadshoudersmolenweg vormt de centrale ontsluiting van het bedrijventerrein.

3.2 Groenstructuur

De noordrand waarin het plangebied is gelegen, vormt de landschappelijke overgang tussen bedrijventerrein en het agrarische landschap van Wenum Wiesel. Daarnaast komt het verkeer vanaf de A1, Oost-Veluweg over de noordelijke ontsluitingsroute de stad in. Sprake is van een ligging aan een zichtlocatie. Naast eisen die te stellen zijn aan de uiterlijke verschijningsvorm moet juist vanwege de ligging in het overgangsgebied zorgvuldig gekeken worden naar de inpassing en de relatie met het landschap.

3.3 Natuurwaarden

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Habitat- en Vogelrichtlijn, de natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

In het kader van het onderliggende bestemmingsplan Noordoostpoort heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar te beschermen natuurwaarden. Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft op grond van de Flora en faunawet ontheffing verleend voor de in het bestemmingsplan Noordoostpoort aangekondigde bestemmingswijzigingen verband houdend met de fysieke uitbreiding van het bedrijventerrein en de in dat verband te verrichten werkzaamheden. De noordelijke uitbreiding waarin het plangebied is gelegen, is planologisch - juridisch in het bestemmingsplan Noordoostpoort reeds als bedrijventerrein bestemd. Omdat de planherziening uitgaat van die geldende bedrijfsbestemming kan een hernieuwd onderzoek naar natuurwaarden achterwege kan blijven.

3.4 Verkeer en vervoer

Belangrijkste ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Stadshoudersmolen is de Stadshoudersmolenweg, die in noordelijke richting wordt doorgetrokken, als noordelijke ontsluitingsroute het Apeldoorns kanaal zal kruisen en aansluit op de Oost-Veluweg. In zuidelijke richting sluit de Stadshoudersmolenweg aan op de Anklaarseweg.

3.5 Archeologie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Apeldoorn, aan de voet van de Veluwe stuwwal. Aan de voet van de stuwwal, maar meer nog hellingopwaarts is de belangrijkste randvoorwaarde aanwezig voor bewoning: water. Op de helling van de stuwwal zijn dan ook sporen van bewoning te vinden vanaf de vorming van de stuwwal in de voorlaatste ijstijd tot aan heden. Het is daarom niet verwonderlijk dat Apeldoorn op deze locatie is verzezen. Meer naar het oosten is het van oorsprong een nat gebied geweest waarin opgestoven dekzandruggen voorkomen. Deze dekzandruggen boden in het verleden bewoners droge voeten. In de prehistorie was dit dan ook de reden voor de toenmalige jagerverzamelaars om deze ruggen semi-permanent te bewonen. Tot op heden zijn diverse sporen en vondsten gedaan op dekzandruggen. De archeologische sporen bevinden zich hier echter vlak onder en zijn dan ook vaak verploegd en daarmee verstoord.

Er bestaan locaties waar deze sporen veel dieper liggen en vaak nog in situ. Op deze locaties liggen namelijk dikke akkerlagen (enken of esdekken) die zijn ontstaan door ophoging met plaggen en mest. Eventueel aanwezige sporen en vondsten onder dit dek zijn vaak nog goed geconserveerd. Het voorkomen van vondsten van prehistorische bewoning is de reden geweest om in het bestemmingsplan Noordoostpoort de noordwesthoek van het bedrijventerrein (omgeving Fluitersweg, Kathage, Hoge Kampweg) en een deel van het gebied ten oosten van het kanaal (omgeving Kanaal Noord, Halve Maanweg) en aan te merken als zeer belangrijke archeologische zones.

Het plangebied behoort hier niet toe.

4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET

Dit hoofdstuk geeft de ruimtelijke opzet van het plangebied.

4.1 Stedenbouwkundige opzet

De noordelijke rand van de uitbreiding vormt de nieuwe stedenbouwkundige afronding van het oudere bedrijventerrein van Stadhoudersmolen. De noordrand van het bedrijventerrein fungeert door zijn ligging aan de (doorgetrokken) Stadhoudersmolenweg als een nieuwe stadsrand richting landelijk gebied van Wenum Wiesel. De bebouwingsrand van het bedrijventerrein vormt daarmee zowel de nieuwe stadsrand als een zichtlocatie. Hierdoor dient er extra aandacht te worden besteed aan de ruimtelijke samenhang en architectonische kwaliteit van de bedrijfsgebouwen die hier gerealiseerd worden.



De noordelijke ontsluitingsweg is vorm gegeven als een landschappelijke parkway, waarbij de weg door een aantal vloeiende bogen de Oost Veluweweg met de Stadhoudersmolenweg verbindt. De weg onderscheidt zich van de Oost Veluweweg waar de inpassing bepaald wordt door een brede middenberm en een begeleidende bomenrij aan weerszijden. Het landschap van Wenum loopt door tot aan de nieuwe weg; aan de zijde van het bedrijventerrein is ruimte voor een groen talud, waardoor een zachte overgang naar het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Parallel aan deze hoofdroute wordt het bestaande twee richtingen fietspad doorgetrokken richting Oost Veluweweg.

De maximale bebouwingshoogte voor het gehele gebied bedraagt 10 meter. Voor de noordrand wordt gestreefd zoveel mogelijk een éénduidige hoogtelijn te creëren, waarbij 60 tot 80 % van de kavel mag worden bebouwd.

4.2 Bebouwing

De kavels het meest noordelijk gelegen (nrs 9 en 10) kennen een normaal welstandsniveau; de kavel 17 (het binnenterrein) is welstandsvrij. Voor kavel 9 zijn de criteria uit het beeldkwaliteitsplan voor de commissie ruimtelijke kwaliteit kader voor de toetsing. In hoofdlijnen zijn deze kaders als volgt geformuleerd:

- bij voorkeur 70% van de voorgevel in de rooilijn bouwen,
- inzetten op een representatieve uitstraling,

- komen tot enkelvoudig volumes waarin bijgebouwen zoveel als mogelijk zijn opgenomen,
- gebruik maken van gedekte tinten en reclame onderdeel laten zijn van het ontwerp.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Noordoostpoort maar ook het latere welstandskader is inzichtelijk gemaakt met welke intenties de gemeente dit bedrijventerrein wil ontwikkelen. Met de vaststelling van bovengenoemde beleidsstukken is inzichtelijk gemaakt met welke intenties de gemeente dit bedrijventerrein wil ontwikkelen. Het bouwplan voor de bedrijfsbebouwing van steenhandel Wassink is het eerste initiatief en daarmee richtinggevend voor het vervolg.



Het getoonde ontwerp wil een vertaling zijn van optimale bedrijfsvoering dit gecombineerd met een hoge klantvriendelijkheid. Door een dubbele ontsluiting kent het (samengevoegde) kavel de mogelijkheid om de bezoeker en het laden en lossen te scheiden. Deze functionele scheiding is vertaald naar een inrichting- en bebouwingsplan. Hierbij valt het stalen frame, het meest noordelijk op kavel 9 gepositioneerd, op. Dit object kent een grote mate van transparantie en herbergt kantoorruimtes, kantine en overige functies. Aan aantal van deze functies zijn op +1 gesitueerd waardoor het maaiveld met de sierbestrating hier vrij onder door kan lopen. Tevens bieden "loopbruggen" de klant de mogelijkheid om vanaf +1 het assortiment te bekijken en hebben zo overzicht op het totale aanbod van het bedrijf.

Op 4 februari 2010 heeft de commissie Ruimtelijke Kwaliteit het bouwplan positief beoordeeld. Het bouwplan en het verzoek om toepassing van een projectprocedure ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening zijn in de bijlagen opgenomen.



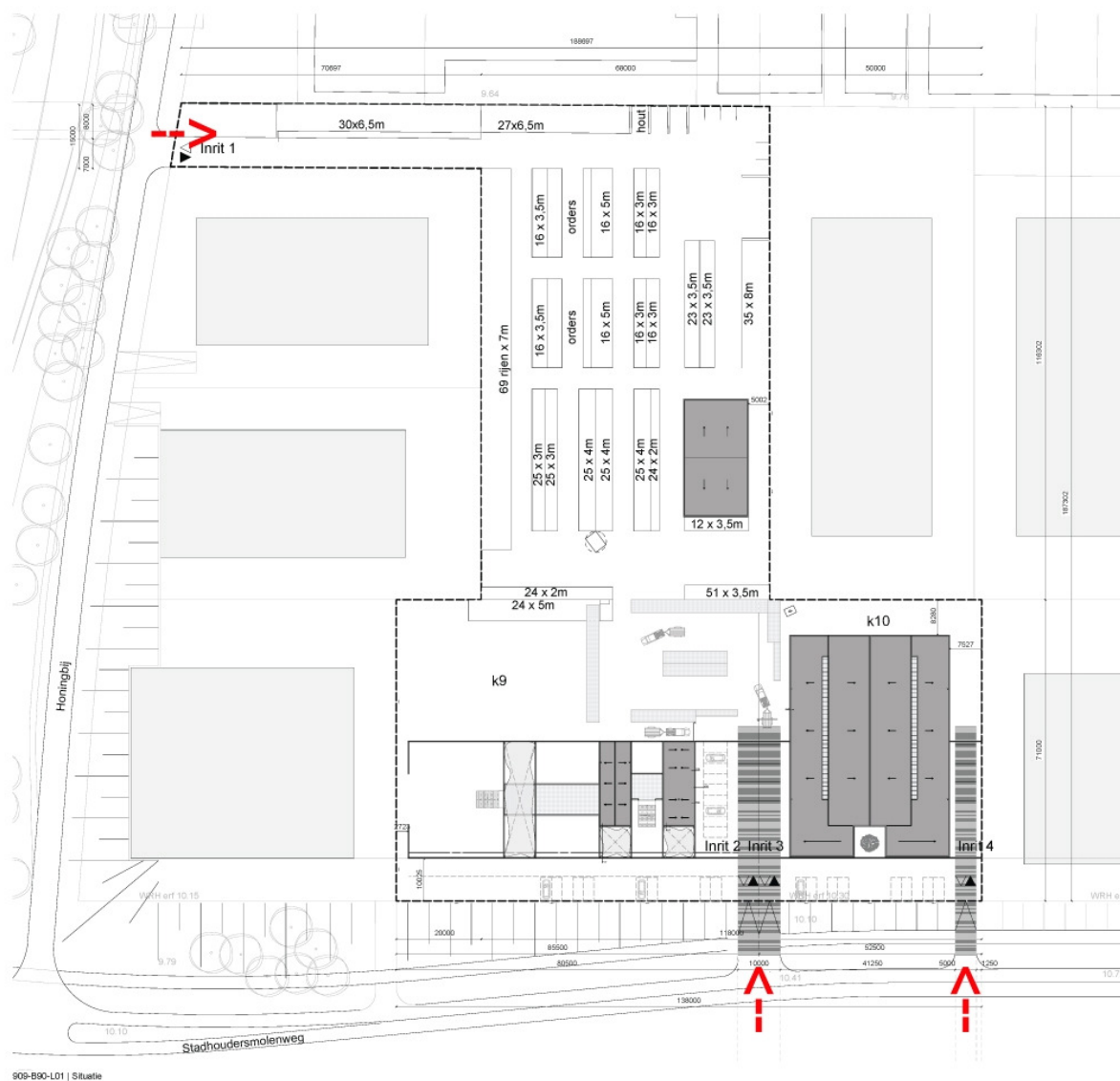
4.3 Infrastructuur

De Stadhoudersmolenweg vormt de centrale ontsluiting van het bedrijventerrein. Verkeerskundig gaat de noordelijke ontsluitingsweg over in de 'verlengde' Stadhoudersmolenweg. Deze continuïteit wordt benadrukt door beide wegen in asfalt uit te voeren.

4.4 Verkeersontsluiting en parkeren

Uitgangspunt voor de noordelijke rand van het bedrijventerrein is dat de inritten vanaf de noordelijke ontsluitingsweg zoveel mogelijk te beperken. Door terughoudend om te gaan met het aantal aan te leggen inritten kunnen grotere grasvlakken tussen weg, bebouwing en inritten ontstaan die zich kunnen meten met de robuuste schaal van zowel de weg als de gebouwen. Deze inritten liggen grotendeels in een brede grasberm waardoor de lengte varieert van 5 tot 20 meter diep.

Het bezoek voor de twee bedrijfsonderdelen Wassink Outdoor (tuin) en Wassink Indoor (huis) vindt plaats aan de voorzijde met elk een eigen inrit. Het bezoekersparkeren vindt voor beide bedrijfsonderdelen plaats aan de voorzijde. Bevoorrading en het laden/lossen van de grove materialen gebeurt via de achterzijde via de Honingbij. Hierdoor wordt voorkomen dat het bezoek mengt met de bevoorrading en aan- en afvoer.



5 UITVOERBAARHEID

5.1 Detailhandel

Wassink Bestratingmaterialen en Natuursteen is een bedrijf wat al jaren aan De Vlijtseweg 96 te Apeldoorn is gevestigd. Het bedrijf verkoopt de genoemde materialen aan tussenhandel (35%) en particulieren (65%). Het huidige bedrijfsperceel bevat een grote bedrijfshal en een buitenterrein wat gebruikt wordt als showterrein voor- en opslag van pallets bestratingmaterialen. De locatie wordt gehuurd.

In het kader van de plannen die de gemeente met de Kanaalzone heeft, is al in 2006 geconstateerd dat het bedrijf van Wassink ter plaatse niet te handhaven is. Aan de betreffende locatie is binnen de Structuurschets Kanaalzone de functie "wonen" toegekend. Daarom is al in een vroegtijdig stadium met het bedrijf gesprekken gevoerd om alternatieve locaties te zoeken.

Uiteindelijk is geconstateerd dat de noodzakelijke ruimte uitsluitend gevonden kan worden op de uitbreiding van bedrijfsterrein Stadhoudersmolen. Hier kan het bedrijf fysiek goed ingepast worden.

Door het grote ruimtebeslag (18.500 m²) en het feit dat het voor 65% als buitenterrein wordt ingevuld, is vestiging op een bestaande winkellocatie (meubelplein, bij bouwmarkten) functioneel niet gewenst. De opgeslagen materialen veroorzaken namelijk nogal wat zwaar verkeersbewegingen en stof/lawaai, zaken die zich niet laten combineren bij eerder genoemde functies en eerder juist vanwege die hinder op een bedrijventerrein thuishoren. Qua milieuzonering valt het bedrijf in een categorie 3.1. indeling, waarvoor in principe een afstand geldt van 50 meter. Dit maakt dat het bedrijf zich met de reguliere detailhandel slecht laat voegen. Bovendien gaat het hier om doelbewust winkelen; de klanten zijn gericht op zoek, anders dan bij het recreatief en vergelijkend winkelen. Deze argumenten rechtvaardigen de uitzondering die gemaakt wordt voor dit type bedrijf voor vestiging op een bedrijventerrein.

Om vestiging van mogelijke andere vormen van perifere detailhandel uit te sluiten, dient in het bestemmingsplan een sluitende regeling opgenomen te worden, niet alleen naar functie maar ook naar te voeren basis- en aanvullend assortiment. Een dergelijke regeling voorkomt (toekomstige) vestiging van andere detailhandelsactiviteiten, en verstoring van het te voeren GDV/PDV beleid. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze in Apeldoorn wordt gehanteerd bij tuincentra. In de juridische toelichting wordt nader uiteengezet hoe dit wordt geregeld.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

5.2.2 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden rond de totstandkoming van het bestemmingsplan Noordoostpoort.

Omdat bodemonderzoeken niet meer dan 5 jaar oud mogen zijn, is een actualiserend bodemonderzoek verricht. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Onderzoeksresultaten bodem

In de rapportage d.d. 14 maart 2008, opgesteld door Adviesbureau Tauw en opgenomen in de bijlagen, zijn de resultaten van het actualiserend bodem- en asbestonderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen verhoogde concentraties van de geanalyseerde stoffen zijn gemeten. Asbest is visueel en analytisch niet aangetoond in de bovengrond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten chroom, kwik, nikkel en arseen vastgesteld. De kwaliteit van de grond en het grondwater zijn geschikt voor het beoogde doel van detailhandel in combinatie met de reeds geldende bedrijvenbestemming.

5.2.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een *rustige woonwijk* is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een *gemengd gebied* is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden *tussen* bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. *Binnen* gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij *gebieden met functiemenging* kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

Onderzoeksresultaten milieuzonering

De planlocatie ligt op een bedrijventerrein. Voor de betreffende planlocatie kan dus een correctie ten opzichte van het referentie-omgevingstype "rustige woonwijk" worden uitgevoerd.

Milieu-categorie	SBI-code 1993	SBI-code 2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Veiligheid
3.1	5153,1	4673,1	Groothandel in hout en bouwmaterialen, bedrijfsoppervlakte groter dan 2000 m ²	0	10	50 -1stap * 30	10
2	5246/9	4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30 -1stap * 10	10
1	52.A	47.A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10 -1stap * 0	0

*gecorrigeerd naar omgevingstype gemengd gebied vanwege industrieterrein

Voor de gewenste activiteit (groothandel en detailhandel in bestratingsmateriaal en natuursteen) op de planlocatie geldt een milieuzone van 50 meter ten opzichte van een rustige woonomgeving en een gecorrigeerde milieuzone van 30 meter voor gemengd gebied. Het perceel met de bestemming woondoeleinden Wenumseveldweg 13 is op circa 95 meter van de planlocatie gelegen. Op 47 meter van de planlocatie bevindt zich op het industrieterrein op het perceel Lage Brink 78 een bedrijfswoning. Deze gevoelige objecten bevinden zich dus buiten de geldende milieuzone.

De toevoeging van detailhandel aan de reeds toegelaten groothandelsbestemming heeft geen invloed op de milieucategorie en daarmee op de aan te houden milieuzone.

5.2.4 Geluidhinder

Aangezien hier geen sprake is van de realisatie van een geluidgevoelige bestemming (bijvoorbeeld wonen) en de nieuw aan te leggen noordelijke ontsluitingsweg niet aangepast wordt, behoeft er geen beoordeling plaats te vinden in het kader van de Wet geluidhinder.

Realisatie is daarom in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening leidt de verkeerstoename van de ontwikkeling (maximaal 30%) niet tot een relevante geluidstoename.

5.2.5 Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempeel moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit. De plandrempeel ligt boven het niveau van de grenswaarde en wordt jaarlijks aangescherpt tot de grenswaarde. In 2010 zijn de plandrempels gelijk aan de grenswaarden. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

De gemeenteraad kan een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Bij ministeriële regeling (de Regeling niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan c.q. het verlenen van een vrijstelling in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer een voorgenomen ontwikkeling niet onder de categorieën van gevallen valt, kan

het bestuursorgaan op andere wijze aannemelijk maken dat de ontwikkeling *niet in betekenende mate* bijdraagt aan de concentratie van stoffen waarvoor grenswaarden gelden.

Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

In verband met de eisen van luchtkwaliteit is nagegaan of het plan in *betekende mate* bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de 'Niet in betekenende mate regeling' is namelijk opgenomen dat wanneer een plan minder dan 3% bijdraagt aan de luchtkwaliteit er geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is.

Bij de beoordeling is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij door het bedrijf 500 extra voertuigen (waarvan 10% vrachtverkeer) per etmaal op de ontsluitingsweg rijden. Uit de berekening blijkt dat onder de norm wordt gebleven en het plan door de bestemmingswijziging in detailhandel niet zodanig veel verkeer aantrekt, dat de luchtkwaliteit in het geding is. Voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

5.2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Onderzoeksresultaten Besluit externe veiligheid inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het aantal mogelijk aanwezige personen neemt overigens niet toe.

Buisleidingen

Voor zover bekend liggen er in de directe omgeving van de planlocatie geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Transport gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van de planlocatie is geen weg gelegen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een reguliere spoorlijn is niet in de directe omgeving van de planlocatie gelegen. Het aantal mogelijk aanwezige personen neemt overigens ook niet toe.

Elektromagnetische straling - hoogspanningslijnen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen hoogspanningslijnen gelegen. De gewenste activiteit betreft overigens ook geen gevoelig object ten aanzien van hoogspanningslijnen.

Elektromagnetische straling - zendmasten

De planlocatie is niet gelegen binnen de veiligheidscontour van een zendmast.

5.3 Waterhuishouding

De nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

Regenwater dat op wegen en trottoirs/inritten valt, wordt waar mogelijk geïnfiltreerd in bermstroken, bijvoorbeeld langs de nieuwe noordelijke ontsluitingsroute. Waar dit niet mogelijk is, wordt water opgevangen in trottoirkolken (bijvoorbeeld Stadhoudersmolenweg) of molgoten/straatkolken (zijstraten van Stadhoudersmolenweg).

Het plangebied ligt niet in een Keurzone of in een zoekgebied voor waterberging. Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgroning et cetera. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden. Om deze redenen is het plegen van overleg met het waterschap als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening achterwege gelaten, dit in overeenstemming met de richtlijn 'Watertoetsprocedureregels voor postzegelplannen' van het Waterschap Veluwe.

5.4 Natuurwaarden

5.4.1 Algemeen

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

Soortbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied. Op grond van artikel 75 van de wet kan ontheffing van het verbod worden verleend en op grond van de ex artikel 75 vastgestelde AmvB gelden enkele ontheffingen van het verbod. Het systeem werkt als volgt:

- *algemene soorten*
Voor de (met name genoemde) algemene soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing van het verbod.
- *overige soorten*
Voor de overige (met name genoemde) soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing van het verbod, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Wanneer er geen (goedgekeurde) gedragscode is, is voor die soorten een ontheffing nodig; de ontheffingsaanvraag wordt voor deze soorten getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort'.
- *soorten bijlage IV Habitatrichtlijn/bijlage 1 AmvB*
Voor de soorten die zijn genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AmvB artikel 75 is voor activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing nodig. De ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan drie criteria:
 1. er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang (daaronder valt de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling); en
 2. er is geen alternatief; en
 3. doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort.

Vogels vormen een aparte groep: activiteiten die verstorend zijn gedurende de broedperiode van voorkomende broedvogels zijn niet toegestaan; een ontheffingsmogelijkheid ontbreekt dan ook. Daarnaast is voor aantasting van vaste verblijfplaatsen van vogels (nesten die jaarlijks terugkerend worden bezocht) buiten de broedperiode een ontheffingsprocedure van belang.

Gebiedsbescherming

Naast de hiervoor beschreven soortbescherming kan ook een gebiedsbescherming gelden op grond van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Aangezien het plangebied niet ligt in een gebied waarvoor zo'n gebiedsbescherming geldt en ook niet in de invloedssfeer van zo'n gebied, wordt daarop niet verder ingegaan.

5.4.2 Op de planlocatie

Het Ministerie van Landbouw, natuur en Voedselkwaliteit heeft op grond van de Flora en faunawet ontheffing verleend voor de in het bestemmingsplan Noordoostpoort aangekondigde bestemmingswijzigingen verband houdend met de fysieke uitbreiding van het bedrijventerrein en de mede in dat verband te verrichten werkzaamheden.

5.5 Cultuurhistorie

5.5.1 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied bevinden zich geen specifiek cultuurhistorische waarden.

5.5.2 Archeologische waarden

In het bestemmingsplan Noordoostpoort zijn de noordwesthoek van het bedrijventerrein (omgeving Fluitersweg, Kathage, Hoge Kampweg) en een deel van het gebied ten oosten van het kanaal (omgeving Kanaal Noord, Halve Maanweg) aangemerkt als zeer belangrijke archeologische zones. Het plangebied is buiten deze zones gelegen.

5.6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Deze locatie maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan Noordoostpoort. Het betreft hier een grondverkoop waarvoor een anterieur contract is gesloten. De herziening heeft voor de gemeente i.c. het grondbedrijf geen financieel nadelige gevolgen en is als zodanig economisch uitvoerbaar. Omdat met de verkoop van bouwgrond kostenverhaal voor de gemeente is verzekerd, behoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In paragraaf 6.2 wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. Paragraaf 6.3 beschrijft de gebruikte bestemmingen. Hier worden zowel de regels als de weergave van de bestemmingen op de plankaart beschreven. De beschrijving geeft aan hoe de regeling geïnterpreteerd moet worden. In paragraaf 6.3.3 Algemene regels en overgangs- en slotregels tenslotte worden de algemene regels en de overgangs- en slotregels besproken.

6.2 Karakter bestemmingsplan

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan Noordoostpoort, zoals deze geldt voor het bedrijventerrein Stadhoudersmolen. Dit betekent dat de bestaande planologische situatie zoals bouwhoogtes, bebouwingspercentage, bebouwingsgrenzen en toe te laten milieucategorisering (max. categorie 3) één op één overgenomen worden in dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt via een functieaanduiding op de plankaart naast vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 3 ook mogelijk dat ter plaatse detailhandel uitgeoefend wordt. Er is een vrij gedetailleerde bestemmingssystematiek toegepast.

Voor de regels, de bestemmingsomschrijving en de plankaart is gebruik gemaakt van de Apeldoornse standaard, die aansluit bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

6.3 De regels

6.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende tekst. Het betreft de begripsregels, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten en berekenen.

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de plankaart. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond.

6.3.2 Regels omtrent gebruik en bebouwing van de grond

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels, waarin regels staan voor gebruik en bebouwing van de grond.

Uitgegaan wordt van de bestemming Bedrijventerrein als vervanging van de in het bestemmingsplan Noordoostpoort aangeduide verouderde bestemming Bedrijfsdoeleinden. Op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 t/m 3.2. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten. Door middel van ontheffing kan nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen worden toegestaan. Daarnaast zijn ontsluitingen in de vorm van paden, wegen alsmede groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen toegestaan. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit, net als detailhandel in de vorm van postorderactiviteiten en/of verkoop via internet en detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en machinerieën ten behoeve van bedrijven.

Naast deze basisbedrijfsbestemming worden via de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen' de detailhandelsactiviteiten van de bedrijven Wassink Outdoor (buitenshuis) en Wassink Indoor (binnenshuis) als toe te laten onderdelen van het bestratings- en natuursteenbedrijf op de plankaart en in de regels verwerkt. De detailhandelsactiviteiten worden als uitzondering op het algemene detailsverbod toegestaan om te benadrukken dat detailhandel in beginsel niet thuis hoort op een bedrijventerrein (dus slechts bij uitzondering). Door de specifieke bestemmings- en activiteitenomschrijving wordt vestiging van andere vormen van (grootschalige en/of perifere) detailhandel uitgesloten.

In artikel 1 Begrippen wordt gedefinieerd welke activiteiten mogelijk zijn:

Handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen.

Groot- en detailhandel in (basisassortiment):

1. Outdoor materialen (buitenshuis)

a. bestratingsmaterialen, natuursteen, bouwmaterialen ten behoeve van tuin en metselstenen, grond- weg en waterbouwmaterialen alsmede hulpstoffen en hulpmiddelen om eerdergenoemde materialen te verwerken;

b. tuinmaterialen, waaronder wordt verstaan vijver- en fonteinmateriaal (waterbakken, pompen, borrelstenen, roosters, vijvers en fontein etc.), tuinornamenten, tuinhout, blokhutten, kasjes, serres, schuttingen en erfafscheidingen, tuingereedschappen, barbecue-artikelen, vuurpotten, tuinmeubelen, tuinverlichting, terrasaankleding en bonsaibomen;

2. Indoor materialen (binnenshuis)

natuursteen, wand- en vloertegels en toebehoren zoals verwerkings en onderhoudsproducten en accessoires.

Onder aanvullend assortiment wordt verstaan groot- en detailhandel in:

blokhutten, kasjes, serres, schuttingen en erfafscheidingen, tuingereedschappen, vuurpotten, tuinmeubelen, terrasaankleding en bonsaibomen.

Onderscheid wordt gemaakt tussen het basisassortiment en het aanvullend assortiment niet alleen in producten maar ook in omvang. In de bestemming 'Bedrijventerrein' is bepaald dat het aanvullend assortiment ten hoogste 15 % van de verkoopoppervlakte mag beslaan. Een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen voor te voeren assortiment dat niet in de begripsomschrijving is opgenomen. Voorwaarde is wel ondermeer dat door het verlenen van een ontheffing de detailhandelsstructuur van Apeldoorn niet ontwricht mag worden.

Wat betreft de basisbedrijfsbestemming kunnen door middel van het verlenen van een ontheffing ook bedrijven die niet voorkomen op de Lijst en bedrijven uit een hogere categorie dan bij recht is toegestaan worden toegelaten, mits ze naar aard en invloed op hun omgeving vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane bedrijven. In de daartoe opgenomen procedure van ontheffing kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van ontheffing is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen niet groter is dan van de ter plekke wel bij recht toegelaten bedrijven zou kunnen worden verwacht.

Voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is per bestemming een bebouwingsschema opgenomen. In de bebouwingsschema's staan de maatvoeringsaspecten die voor die specifieke bestemming gelden.

6.3.3 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. In artikel 5 zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. In artikel 6 staan de algemene gebruiksregels. Hierin is beschreven welke vormen van gebruik in ieder geval gelden als gebruik in strijd met de bestemming en daarmee onder het gebruiksverbod van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening vallen.

In artikel 9 staan de procedureregels die bij ontheffing en nadere eisen in acht genomen moeten worden. Artikel 10 tenslotte geeft aan welke regeling geldt wanneer wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en plannen. De overige artikelen bevatten bekende regels die geen nadere bespreking behoeven.

Hoofdstuk 4 bevat tot slot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

7 INSPRAAK EN OVERLEG

Vanwege de zeer geringe omvang van het plangebied is er voor gekozen om meteen een ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie te leggen.

Vanaf....2010 heeft men in de periode ...tot en met...de gelegenheid gehad een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Bij brief van 6 december 2005 hebben GS van Gelderland aangegeven dat in procedure zijnde bestemmingsplannen van uitsluitend lokale aard waarop geen streekplanbeleid van toepassing is, niet ingezonden behoeven te worden in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1. Bro.

Het voeren van overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening wordt achterwege gelaten.

7.2 Totstandkoming plan

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Stadhoudersmolenweg kavels 9-10-17

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**
Het bestemmingsplan Stadhoudersmolenweg kavels 9-10-17 van de gemeente Apeldoorn.
- 1.2 bestemmingsplan**
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0200.bp1091-ont1 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 aanduiding**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens**
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 aanduidingsvlak**
Een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.
- 1.6 aanvullend assortiment behorend bij handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen**

Aanvullend assortiment:

Handel in artikelen niet behorend tot het basisassortiment van een handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen, maar een relatie hebben met dat basisassortiment en in overeenstemming zijn met de doelstelling van de handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen.

Het aanvullend assortiment, dat integraal onderdeel uitmaakt van de handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen bestaat uit blokhutten, kasjes, serres, schuttingen en erfafscheidingen, tuingereedschappen, vuurpotten, tuinmeubelen, terrasaankleding en bonsaibomen.

- 1.7 ander werk**
Een werk, geen bouwwerk zijnde.
- 1.8 aaneengebouwde woning**
Een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.
- 1.9 antennedrager**
Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- 1.10 antenne-installatie**
Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

- 1.11 bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.12 bestaand**
- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
 - bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.
- 1.13 bestemmingsgrens**
De grens van een bestemmingsvlak.
- 1.14 bestemmingsvlak**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.15 bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.16 bouwgrens**
De grens van een bouwvlak.
- 1.17 bouwlaag**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen.
- 1.18 bouwvlak**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- 1.19 bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.20 detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.21 dienstverlening**
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.
- 1.22 folly**
Een bouwwerk bedoeld ter verfraaiing, als blikvanger of oriëntatiepunt, niet noodzakelijkerwijs functioneel van aard.
- 1.23 gebouw**
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen

Groot- en detailhandel in (basisassortiment):

1. Outdoor materialen (buitenshuis)

a. bestratingsmaterialen, natuursteen, bouwmaterialen ten behoeve van tuin en metselstenen, grond- weg en waterbouwmaterialen alsmede hulpstoffen en hulpmiddelen om eerdergenoemde materialen te verwerken;

b. tuinmaterialen, waaronder wordt verstaan vijver- en fonteinmateriaal (waterbakken, pompen, borrelstenen, roosters, vijvers en fontein etc.), tuinornamenten, tuinhout, barbeque-artikelen en tuinverlichting;

2. Indoor materialen (binnenshuis)

natuursteen, wand- en vloertegels en toebehoren zoals verwerkings en onderhoudsproducten en accessoires.

1.25 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.26 hoofdvverblijf

a. Het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;

b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten.

1.27 kampeermiddel

Een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor een bouwvergunning vereist is als bedoeld in de Woningwet; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor .

1.28 kantoor

Een (deel van een) gebouw dat door aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

1.29 kavel

De bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde.

1.30 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.31 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.32 peil

Het gemiddelde afgewerkte bouwterrein dat aansluit aan de naar de weg dan wel openbare ruimte gekeerde gevel.

1.33 permanente bewoning

Gebruik als hoofdverblijf als bedoeld in de Wet GBA, waaronder wordt verstaan:

het gebruik als woning door een zelfde persoon, (deel van) een gezin of samenwoning op een wijze die ingevolge het in de Wet GBA bepaalde noopt tot inschrijving in het persoonsregister van de gemeente en/of het in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden, terwijl betrokkene niet elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf beschikt.

1.34 prostitutie

Het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.

1.35 publieksgerichte dienstverlening

Een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seksinrichting.

1.36 risicovolle inrichting

Een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico dan wel een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in genoemd Besluit.

1.37 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:

a. seksbioscoop

Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

b. seksclub

Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.

c. seksautomaat

Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van audiovisuele voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

d. sekswinkel

Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en gegevensdragers, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

e. prostitutiebedrijf

Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.38 verkoopoppervlakte

Het voor publiek toegankelijke deel van de oppervlakte ten dienste van de verkoop, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruumte.

1.39 windturbine

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de opwekking van energie door benutting van windkracht.

1.40 winkel

Een (deel van een) gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van detailhandel en/of het verlenen van diensten, waaronder mede worden begrepen videotheken, kapsalons en buffetverkoop. Tot de winkel worden de voor publiek toegankelijke ruimte alsmede de bijbehorende magazijnruimte, kantoren en overige dienstruimten begrepen.

1.41 zakelijke dienstverlening

Kantoor met baliefunctie ten behoeve van publieksgerichte commerciële en/of maatschappelijke dienstverlening.

1.42 zonnecollector

Een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 het bebouwingspercentage

De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per kavel gemeten.

2.5 de vloeroppervlakte

Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter bouwhoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfstypen;
 2. fiets- en voetpaden;
 3. groenvoorzieningen;
 4. nutsvoorzieningen;
 5. ontsluitingswegen;
 6. tuin en/of erf;
- b. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor:
1. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 2. risicovolle inrichtingen, ;
 3. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van:
 - I. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
 - II. niet voor particulieren toegankelijke detailhandelsbedrijven die zich uitsluitend toeleggen op postorderactiviteiten en/of verkoop via Internet;
 - III. detailhandel in automobielen, motoren, boten, caravans en machinerieën ten behoeve van bedrijven;
 - IV. detailhandel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen'.

met de daarbij behorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 5 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 3.3 genoemde ontheffingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte/inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Gebouwen en overkappingen	- bouwvlak, met inachtneming van het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)'	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven waarde	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven waarde	de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m (3.3a)
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne-installatie voor de uitoefening van het bedrijf	de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de straat of openbaar verblijfsgebied georiënteerde gevel(s) bedraagt ten hoogste 1 m

			noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 10 m overig: 2 m	
--	--	--	--	--

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. van het in lid 3.2 bepaalde om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij gebouwen, overkappingen en bijgebouwen te verkleinen tot een afstand van ten minste 3 m, indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. van het in lid 3.1 en lid 3.2 bepaalde voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van activiteiten waarvoor ingevolge lid 3.5 ontheffing van de gebruiksregels is verleend.

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 9 opgenomen procedureregels van toepassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gronden voor een handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen bestaat in ieder geval uit groot- en detailhandelsactiviteiten in het basisassortiment en mag bestaan uit groot- en detailhandelsactiviteiten in het aanvullend assortiment. Daarbij gelden de volgende regels.

3.4.1 Basisassortiment

Onder het basisassortiment van een handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen wordt verstaan de handel in:

1. Outdoor materialen (buitenshuis)

a. bestratingsmaterialen, natuursteen, bouwmaterialen ten behoeve van tuin en metselstenen, grond- weg en waterbouwmaterialen alsmede hulpstoffen en hulpmiddelen om eerdergenoemde materialen te verwerken;

b. tuinmaterialen, waaronder wordt verstaan vijver- en fonteinmateriaal (waterbakken, pompen, borrelstenen, roosters, vijvers en fontein etc.), tuinornamenten, tuinhout, barbecue-artikelen, en tuinverlichting;

2. Indoor materialen (binnenshuis)

natuursteen, wand- en vloertegels en toebehoren zoals verwerkings en onderhoudsproducten en accessoires.

3.4.2 Aanvullend assortiment

Detailhandel in het aanvullend assortiment van een handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen mag ten hoogste 15 % van de verkoopoppervlakte binnen en buiten bedragen.

Detailhandel in het aanvullend assortiment van een handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen mag niet leiden tot een structurele aantasting van de totale voorzieningenstructuur dan wel duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur binnen Apeldoorn.

3.4.3 Gebruik niet bebouwde grond

Naast de in artikel 3.4.1 specifiek toe te laten vormen van gebruik, mag de niet bebouwde grond uitsluitend als bedrijfsterrein, tuin, erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt, met dien verstande dat gebruik als opslagterrein vóór de naar de wegzijde gekeerde bouwgrens niet is toegestaan.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. van het in lid 3.1 onder a1 bepaalde teneinde de vestiging van bedrijfstypen toe te staan die niet zijn genoemd in de Lijst van toegelaten bedrijfstypen, dan wel in de Lijst van toegelaten bedrijfstypen voorkomen in een hogere categorie dan in het betreffende aanduidingsvlak is toegestaan, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijfstypen die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- b. van het in lid 3.1 onder b2 bepaalde teneinde de vestiging van een risicovolle inrichting toe te staan;
- c. van het in lid 3.1 onder b3 bepaalde ten behoeve van detailhandel in keukens, sanitair en tegels.

3.5.2 Voorwaarden voor ontheffing

Ontheffingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend:

- a. voor de ontheffing als bedoeld in sublid 3.5.1 onder a: voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan;
- b. voor de ontheffing als bedoeld in sublid 3.5.1 onder b: voor zover de 10⁻⁶ contour voor het plaatsgebonden risico of -indien van toepassing- de afstand als bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen de grens van de kavel van de risicovolle inrichting niet overschrijdt en voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan;
- c. voor de ontheffing als bedoeld in sublid 3.5.1 onder b: indien
 1. de onmogelijkheid tot ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige inpassing in een winkelcentrum is aangetoond, en
 2. de vestiging van het betreffende bedrijf op de gekozen plaatse geen structurele verstoring van de voorzieningenstructuur met zich meebrengt.

3.5.3 Verwijzing procedureregels ontheffing

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 9 opgenomen procedureregels van toepassing.

3.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

3.6.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 3.4 bepaalde voor detailhandel in aanvullend assortiment van de handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen.

3.6.2 Voorwaarden voor ontheffing

Ontheffingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover:

- a. het aanvullend assortiment een relatie heeft met het basisassortiment en in overeenstemming is met de doelstelling van de handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen;
- b. de verkoop van het aanvullend assortiment binnen de handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen niet leidt tot een structurele aantasting van de totale voorzieningenstructuur dan wel duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur binnen Apeldoorn;

c. de verkoop van het aanvullend assortiment integraal onderdeel uitmaakt van de handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen en niet het karakter heeft van een afgesloten c.q. zelfstandige detailhandelsvestiging binnen de handel in bestratingsmaterialen, natuursteen, wand- en vloertegels en tuinmaterialen.

3.6.3 Verwijzing procedureregels ontheffing

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 9 opgenomen procedureregels van toepassing.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene regels

- a. De bebouwing dient te voldoen aan de maatvoerings- en overige aanduidingen en aan het bepaalde in het bij de desbetreffende bestemming behorende bebouwingsschema.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.
- c. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming.
- d. Daar waar volgens deze regels bebouwing is toegestaan, mag tevens ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan ruimten die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen, alsmede fiets- en voetgangerstunnels.
of:
- e. In afwijking van het in dit lid onder b bepaalde is ondergronds bouwen in het gehele plangebied, zowel binnen als buiten het bouwvlak, toegestaan voor het tot stand brengen van ruimten die een functionele eenheid vormen met en dienstbaar zijn aan de woon-, kantoor- en werkfuncties zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen, alsmede fiets- en voetgangerstunnels.
- f. In afwijking van het in dit lid onder b bepaalde is, ter plaatse van de op de weg c.q. de openbare ruimte georiënteerde gevel, overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen toegestaan, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, waarvan de diepte niet meer dan 1,20 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m bedraagt.
- g. Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zowel binnen als buiten het bouwvlak, worden opgericht, met dien verstande dat -indien het gebouwen betreft- de inhoud niet meer dan 60 m³ en de goothoogte niet meer dan 4 meter bedraagt, en -indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft- de oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.
- h. Voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten gelden de dan aanwezige maten, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

5.2 Afdekking van gebouwen

5.2.1 Afdekbepaling

Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' respectievelijk 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' dient het gebouw vanaf de aangegeven goothoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de voorgeschreven maximale goothoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies zijn toegestaan;

- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 60 gradenlijn door gedeelten van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen schoorstenen en ondergeschikte dakkapellen, is toegestaan;
- c. goten, druiplijnen, boeiborden en daarmee gelijk te stellen constructiedelen die boven de aangegeven goothoogte liggen, maar die zijn gelegen binnen de (denkbeeldige) dakvlakken als bedoeld onder a, zijn toegestaan.

5.2.2 Aanwezige afwijkende afdekking

Voorzover een (deel van een) gebouw op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoet aan de onder 5.2.1 voorgeschreven afdekking geldt de dan aanwezige afdekking, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

5.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de nokrichting van gebouwen, voor zover dit noodzakelijk is in verband met het stedenbouwkundig beeld zoals dat in het plan is beoogd.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 9 opgenomen procedureregels van toepassing.

5.2.4 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het onder 5.2.1 bepaalde, voor zover dit geen onevenredige afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte is beoogd.

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 9 opgenomen procedureregels van toepassing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. de permanente bewoning van kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

7.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels van het plan:

- a. voor het afwijken van deze regels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, rioolgemaal, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde van openbaar nut, indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voorzover deze -indien het gebouwen betreft- inhoud niet meer dan 60 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, en -indien het bouwwerken geen gebouwen zijnde betreft- de oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt; van de bouwhoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riool-overstortkelders en rioolgemaal en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;
- b. ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte voor antenne-installaties, voor zover de bouwhoogte daarvan niet meer dan 40 meter bedraagt en deze bouwhoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;
- c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt;
- e. voor het afwijken ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.

7.2 Voorwaarden voor ontheffing

Ontheffingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend:

- a. voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten.

7.3 Verwijzing procedureregels ontheffing

Op het verlenen van ontheffingen als bedoeld in lid 7.1 zijn de in artikel 9 opgenomen procedureregels van toepassing.

7.4 Aangrenzende percelen

Een in lid 7.1 bedoelde ontheffing kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de ontheffing kan worden voorkomen.

7.5 Bouwwerken onder het overgangsrecht

Het in lid 7.1 onder e bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 11 van deze regels (Overgangsrecht bouwwerken).

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. indien en voor zover het noodzakelijk is af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 meter bedraagt;
- b. indien en voor zover uit het oogpunt van doelmatig gebruik het noodzakelijk is af te wijken van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10%, doch minder dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- c. teneinde voor antenne-installaties een grotere bouwhoogte dan 40 meter toe te staan indien dat noodzakelijk is voor het beoogde gebruik, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 60 meter mag bedragen.

8.2 Voorwaarden voor wijziging

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden voor zover de in het gebied voorkomende karakteristieke bebouwing en het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 9 Algemene procedureregels bij ontheffing en nadere eisen

Een beslissing omtrent het verlenen van een ontheffing dan wel het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het verlenen van ontheffing dan wel het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen ontheffing respectievelijk nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

Artikel 10 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van terinzageleggen van het ontwerp van dit plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken

11.1 Overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

Op het verlenen van ontheffing als bedoeld in dit lid zijn de in artikel 9 opgenomen procedureregels van toepassing.

11.3 Overgangsrecht niet van toepassing

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 12 Overgangsrecht gebruik

12.1 Overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2 Ander strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.3 Onderbreken gebruik onder overgangsrecht

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.4 Overgangsrecht niet van toepassing

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Stadhoudersmolenweg kavels 9-10-17.

Vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Apeldoorn
d.d. nr.

Mij bekend,
de griffier,
namens hem:
het hoofd afdeling Ruimtelijk Juridische Zaken
van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling,
J.M. van der Zwan

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van toegelaten bedrijfstypen

(Invoegen link naar excellijst)