

Bestemmingsplan

Het Ambacht, 1^e wijziging (2012)

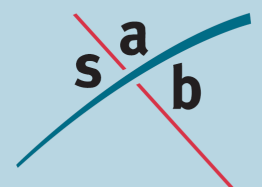
Gemeente Westervoort

toelichting

Datum: 24 juni 2013

Projectnummer: 120452

ID: NL.IMRO.0293.BPWambacht2012001-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige ruimtelijke en functionele situatie	5
2.2	Ruimtelijke kwaliteit en volumineuze detailhandel	7
2.3	Kansen en bedreigingen volumineuze detailhandel	9
2.4	Huidige afwijkingsvoorwaarden	9
2.5	Nieuwe afwijkingsvoorwaarden	10
3	Haalbaarheid	12
3.1	Beleid	12
3.2	Randvoorwaarden	13
4	Juridische planopzet	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Dit bestemmingsplan	15
5	Uitvoerbaarheid	17
5.1	Economische uitvoerbaarheid	17
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan Het Ambacht 2011

Bijlage 2: Reactienota

Bijlage 3: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Westervoort heeft in april 2011 het bestemmingsplan 'Het Ambacht' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag in een nieuwe geactualiseerde regeling voor het bedrijventerrein dat in de loop van de jaren stapsgewijs tot ontwikkeling is gekomen. Bij dit bestemmingsplan is de bestaande situatie leidend geweest en waren slechts enkele inbreidingsmogelijkheden in het plan opgenomen. Hoewel het bestemmingsplan zelf beantwoordt aan de doelstellingen en verwachtingen die destijds voor het plan zijn bepaald, zijn de afwijkingsbepalingen voor volumineuze detailhandel niet bruikbaar gebleken.

Bij concrete aanvragen om volumineuze detailhandel in het gebied te vestigen, dient op grond van het vigerende bestemmingsplan met een Distributie planologisch onderzoek (hierna te noemen DPO) te worden aangetoond dat er marktruimte is voor vestiging. Het blijkt in de praktijk erg moeilijk om een DPO op te stellen ter onderbouwing van aanvragen voor de vestiging van volumineuze detailhandel. Veel vormen van volumineuze detailhandel zijn niet lokaal gebonden door reclame en verkopen via internet. Hierdoor is het ondoenlijk om de kwantitatieve marktruimte te kunnen beoordelen.

Daarnaast heeft de gemeente Westervoort bepaald dat de afwijkingsbepalingen in het bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein dienen te waarborgen. Een DPO is in de praktijk hiervoor niet bruikbaar gebleken. Om deze reden worden de afwijkingsvoorwaarden herzien in dit bestemmingsplan.

Het grootste deel van de afwijkingsvoorwaarden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Het Ambacht (2011)', kan echter overeind blijven. Evenals het bestemmingsplan zelf dat met deze wijziging niet is aangepast en dat in dit bestemmingsplan grotendeels als basis is genomen. Ten aanzien van de afwijkingsregeling zijn aan de bestaande afwijkingsvoorwaarden enkele nieuwe voorwaarden toegevoegd. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Het Ambacht (2011)' is artikel 4.4. aangepast. In deze toelichting wordt de wijziging toegelicht en onderbouwd.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten noorden van de spoorlijn Arnhem – Zevenaar. In het noorden loopt de plangrens vanaf de kruising Liemersallee – Hamersestraat in oostelijke richting langs de zuidzijde van de Hamersestraat. De oostelijke grens wordt gevormd door een bestaande watergang die loopt vanaf de Hamersestraat tot aan de zuidzijde van de spoorlijn Arnhem - Zevenaar. De zuidelijke begrenzing van het plangebied loopt vervolgens aan de zuidzijde van de Zuidelijke Parallelweg (die direct ten zuiden van de spoorlijn is gelegen) in westelijke richting tot aan de Rivierweg waarna de spoorlijn weer overgestoken wordt en de plangrens aan de zuidzijde van de Noordelijke Parallelweg in westelijke richting doorloopt tot aan de Liemersallee. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de westzijde van de Liemersallee en loopt door tot aan de Hamersestraat. Navolgende afbeelding betreft het plangebied met de glo-

bale begrenzing. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



Luchtfoto plangebied

Bron: Riscokaart.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Het Ambacht (2011)', dat op 11 april 2011 door de gemeenteraad van Westervoort is vastgesteld. De afwijkingsvoorwaarden voor het afwijken ten aanzien van volumineuze detailhandel zijn in dit bestemmingsplan herzien en aangepast. De vigerende regeling is verder één op één overgenomen in dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Daarnaast wordt de nieuwe afwijkingsregeling toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt aandacht geschonken aan het beleid en de (milieu)aspecten die bepalend zijn voor het vast stellen van een bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 besteedt aandacht aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 5.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke en functionele situatie

In het bestemmingsplan 'Het Ambacht (2011)' is een beschrijving opgenomen van het plangebied. Omdat deze nog steeds van toepassing is, is deze paragraaf hier onverkort overgenomen.

2.1.1 *Ruimtelijke structuur*

Het terrein is te karakteriseren als een kleinschalig, ambachtelijk bedrijventerrein: alle typen bedrijven komen er voor. De bebouwing op bedrijventerrein Het Ambacht wordt voornamelijk gebruikt door bedrijven met een lokale en/of regionale functie. Aan de randen presenteert het bedrijventerrein zich met de voorzijde naar de belangrijkste wegen, de Hamersestraat, Liemersallee en de Rivierweg en wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. Het is een representatieve entree van Westervoort. Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein in de loop de jaren is een aantal functies ontstaan die idealiter niet thuis horen op een bedrijventerrein, maar gezien de gegroeide situatie in het verleden al gelegaliseerd zijn. Verder liggen op verschillende plaatsen bedrijfswoningen, deze liggen vooral in het westelijk deel. Ten zuiden van het terrein ligt de spoorlijn Arnhem - Zevenaar met een breed groen talud en langs de zuid- en oostkant ligt een zogenaamde A-watergang. Het gehele bedrijventerrein is rommelig opgebouwd, zonder eenheid in opzet en bebouwingstype. Ook ontbreken duidelijke en sprekende entrees van het bedrijventerrein. De voorgaande punten resulteren in een onaantrekkelijk beeld van het bedrijventerrein. Het nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein betreft twee voormalige agrarische percelen en heeft een oppervlakte van circa 6,7 ha. Op het westelijke perceel is inmiddels het bedrijf van Van Essen gevestigd. Het meest oostelijke perceel bestaat uit braakliggende gronden. Op de percelen zelf is geen opgaande beplanting aanwezig. Langs de wegen staan enkele (groepen) met bomen en rondom de kavel Hamersestraat 22 is min of meer sprake van een houtwal met hoge bomen.

Hamersestraat

De Hamersestraat legt de verbinding tussen de Rivierweg en de Brugweg. Via deze twee wegen komt men Westervoort binnen. De Hamersestraat is daarmee een schakel in de provinciale verbindingsweg tussen Westervoort en Arnhem in westelijke richting en Duiven in oostelijke richting. Richting Arnhem, naar de Brugweg, heeft het verkeer op de Hamersestraat te maken met congestieproblemen. Deze manifesteren zich met name binnen Westervoort. Daarnaast is de Hamersestraat, en in het verlengde de Dorpstraat, een historische verbinding, met deels begeleidende laanbeplanting. De bovengenoemde wegen liggen met name ten westen van de kruising met de Rivierweg. Daar is sprake van begeleidende bebouwing, met de boerderij Huize Hamerden aan de noordzijde en de bedrijfsbebouwing van Het Ambacht aan de zuidzijde. Op het perceel Hamersestraat 18/20 bevindt zich een karakteristieke boerderij. Deze blijft in het bestemmingsplan vrij van bebouwing waardoor het kenmerkende beeld van de boerderij behouden blijft. Nabij dit beeldbepalende gebouw is extra bedrijfsruimte opgenomen.

Rivierweg

De Rivierweg legt de verbinding tussen Westervoort en de A12. Via deze weg rijdt men het dorp binnen en is daarmee een van de hoofdentrees van Westervoort. Vanaf de kruising Hamersestraat - Rivierweg begint de bebouwde kom van Westervoort waardoor de bedrijfsbebouwing van Het Ambacht een zekere entreefunctie vervult. Langs de Rivierweg bevindt zich aan de westzijde een doorgaande groenstrook. Ter hoogte van de kruising entree is aan weerszijden van de Rivierweg markante bebouwing opgenomen. In zuidelijke richting ligt de spoorlijn Arnhem - Zevenaar die het bedrijventerrein begrenst. Na het viaduct onder het spoor beginnen de woonwijken van Westervoort (Broeklanden en Leigraaf).

Liemersallee

De Liemersallee vormt de westelijke grens van het bedrijventerrein en zorgt tevens voor de westelijke ontsluiting van het plangebied. Ten westen van de Liemersallee wordt de nieuwe woonwijk Beekenoord gerealiseerd.

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt aan beide zijden van de Rivierweg. De locatie, waar de uitbreiding van het bedrijventerrein is geprojecteerd, is een braakliggend terrein met nauwelijks begeleidende bebouwing. Aangrenzend aan de locatie, waar de uitbreiding geprojecteerd is, bevindt zich het perceel Hamersestraat 22. Hier is eveneens een bedrijf gevestigd dat zorg draagt voor vervangend vervoer, berging en transport bij pech- en ongevallen in binnen- en buitenland. Overigens is dit een nevenvestiging/servicepunt en niet de locatie van waaruit de hoofdactiviteiten plaatsvinden. De bebouwing van nr. 22 is nauwelijks zichtbaar door afschermdende beplanting met hoge bomen op de perceelsgrens. Ten westen van de Rivierweg is het grootste gedeelte van het bestaande bedrijventerrein Het Ambacht gelegen. De bedrijven op het bedrijventerrein zijn over het algemeen kleinschalig en ambachtelijk met een lokale en/of regionale functie. Op de hoek van de Rivierweg en de Hamersestraat is een kantoorpand gesitueerd dat met een hoogte van circa 10 m de entree van Westervoort markeert. Tevens zijn er aan deze zijde van de Rivierweg enkele detailhandelsvestigingen gelegen, onder andere voor woningdecoratie, zonwering en kringloopproducten. Ook bevinden zich aan deze zijde van het bedrijventerrein een tandartsenpraktijk en een sport- en fitnessschool. Aan de oostzijde van de Rivierweg is alleen aan de zuidzijde (tegen de spoorlijn) sprake van bedrijventerrein. Direct ten zuiden van de geprojecteerde uitbreiding zijn meerdere bedrijven gevestigd aan Het Hazeland. Het betreft o.a. een autohandel/reparatie op nr. 1 - 3 en een bedrijf op nr. 5 - 7 dat zich bezig houdt met de levering, assemblage en reparatie van hoortoestellen. Op het bestaande bedrijventerrein bevinden zich twee servicestations voor motorbrandstoffen, aan Het Hazeland 2 en Het Ambacht 35. Het servicestation aan Het Ambacht 35 verkoopt ook LPG. Langs de Liemersallee, Het Ambacht, Mollevite, Het Vergun, de Hamersestraat en Het Hazeland zijn bedrijfswoningen gesitueerd. Direct ten noorden van de spoorweg en ten westen van de Rivierweg bevindt zich een NUTS-gebouw. Aan de oostzijde van de Rivierweg (Het Hazeland 20 - 22) staat een hulpwarmtecentrale van energiebedrijf NUON.

2.2 Ruimtelijke kwaliteit en volumineuze detailhandel

Op dit moment geeft het bedrijventerrein een wisselend beeld. Sommige delen zijn zorgvuldig onderhouden en kennen representatieve gebouwen. Andere delen zijn wat meer verrommeld door uitgesteld onderhoud, gesloten gevels en sombere bebouwing. Zorgvuldig vormgegeven groenvoorzieningen geven het terrein over het algemeen meer eenheid.

Nu al komen bedrijven, bedrijfswoningen en (volumineuze) detailhandel door elkaar voor. De woningen met hun siertuinen vormen een prettige afwisseling door hun kleine schaal en de siertuinen zorgen voor een vriendelijke uitstraling. De (volumineuze) detailhandel is aanwezig in de vorm van onder andere een bedrijf met zonwering, een autoverhuurbedrijf, een autohandelaar, een keukenbedrijf en twee winkels met woningstofferij. Sommige van deze bedrijven leveren een meerwaarde op voor het bedrijventerrein. De gebouwen zijn goed onderhouden en hebben een toegankelijke open uitstraling met een zorgvuldig onderhouden groene voorruimte. In sommige situaties zorgt de (volumineuze) detailhandel echter ook voor verrommeling, doordat de uitstalling vaak buiten plaatsvindt en veel ruimte nodig is voor parkeren. In enkele gevallen vindt ook opslag in het zicht plaats.

Met name autogerelateerde bedrijven maken veel gebruik van buitenuitstalling. Op plekken waar de bedrijfsbebouwing vrij dicht op de weg staat, betekent dit dat er geen ruimte meer is voor een groene afscherming. Op plekken aan de grote doorgaande wegen, zoals het bedrijf aan de Rivierweg, is auto-uitstalling veel meer geschikt. Deze weg kent grote groene bermen, die garanderen dat een aangekleed beeld ontstaat. De bebouwing ligt bovendien veel verder van de weg, waardoor voldoende ruimte overblijft om de uitstalling netjes te plaatsen.

Op veel plekken is het parkeren groen ingekleed. Meestal is dat in de vorm van groene perken aan weerszijden van de parkeerplaatsen en tussen de parkeerplaatsen bij dwarsparkeren grenzend aan de straten. Soms ook met een haag rondom het terrein waarachter geparkeerd wordt of met groen tussen de bebouwing en het parkeren. Op enkele plekken ontbreekt echter groen of is er erg weinig ruimte voor parkeren tussen de bebouwing en de weg. Op veel plekken zijn bovendien onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, of zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein niet gunstig geplaatst, waardoor mensen op straat gaan parkeren.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie.



Ongewenste situatie APK bedrijf met auto-verkoop en verhuurbedrijf. Uitstalling auto's zorgt voor rommelig beeld vanaf openbaar gebied o.a. door ontbreken groene inpassing.

Ongewenste situatie. Keukenbedrijf, weinig groen, opslag in het zicht.



Goede voorbeelden van zonweringzaak en woningstoffeerd. Zorgvuldige vormgeving en groene inpassing kunnen een meerwaarde opleveren voor het bedrijventerrein. Voldoende ruimte is opgenomen voor parkeren.

Autohandelaar aan doorgaande weg met veel ruimte tot de weg en brede bermen geeft goed onderhouden beeld.



Voorbeelden van parkeren dat zorgvuldig in het groen is ingepast



Ongewenst beeld: parkeren aan zijkant zonder groene afscherming en auto's op straat

2.3 Kansen en bedreigingen volumineuze detailhandel

2.3.1 Kansen bij toestaan volumineuze detailhandel

Volumineuze detailhandel kan een positieve werking hebben op het bedrijventerrein. Doorgaans gaat het om gebouwen met een representatieve uitstraling, waarbij een showroom aanwezig is. De bedrijven zijn erop uit om mensen te verleiden tot aankoop en besteden daarom aandacht aan het gebouw en de buitenruimte.

2.3.2 Risico's bij toestaan volumineuze detailhandel

Het toestaan van volumineuze detailhandel brengt ook een aantal risico's met zich mee. Volumineuze detailhandel trekt over het algemeen meer bezoekers aan dan andere bedrijven waardoor ongewenste situaties kunnen ontstaan. De volgende risico's zijn aan de orde;

1. Er kan sprake zijn van extra verkeersbewegingen, die niet altijd in de bestaande ruimtelijke structuur kunnen worden opgevangen. Met name aan de westzijde bij de Liemersallee, waar dichtbij woningen zijn gesitueerd, kan dit hinder opleveren. Ook in de doodlopende straten kunnen ongewenste situaties ontstaan.
2. Er kan sprake zijn van een grotere behoefte aan parkeerplaatsen. Niet altijd is er op de bedrijfspercelen genoeg ruimte om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Het aantal parkeerplaatsen gaat vaak ten koste van de groenvoorzieningen. Daarnaast bestaat het risico, als er niet voldoende parkeerplaatsen zijn of de parkeerplaatsen op een ongunstige plek liggen, dat bezoekers op de weg parkeren.
3. Er kan sprake zijn van uitstalling aan de voorzijde. Hierbij treedt verrommeling op doordat de uitstalling buiten plaatsvindt. De bebouwing op het bedrijventerrein staat dicht op de weg. Bovendien zijn de profielen niet erg breed. Hierdoor overheerst de uitstalling het beeld. Aan de Rivierweg en Hamersestraat is dit minder een probleem, omdat hier meer ruimte aanwezig is in het straatprofiel. Deze straten hebben brede groene bermen die zorgen voor een aangekleed beeld.
4. Er kan sprake zijn van het gebruik van parkeerplaatsen voor uitstalling. Dit moet voorkomen worden omdat dit ten koste gaat van het aantal parkeerplaatsen en het beeld nog verder verrommeld. Geparkeerde auto's wisselen om een bepaalde tijd en regelmatig is een parkeerplaats vrij. Dit geeft een andere dynamiek en uitstraling dan een permanente uitstalling.
5. Er kan sprake zijn van verrommeling door de aanwezigheid van reclame-uitingen. Reclame hoort bij bedrijvigheid maar een veelheid en uitbundigheid aan reclame-uitingen kunnen het straatbeeld ernstig verstoren. Dit risico is in de welstandsnota van de gemeente Westervoort ondervangen (zie paragraaf 3.2.1).

2.4 Huidige afwijkingsvoorwaarden

In het huidige bestemmingsplan 'Het Ambacht (2011)' is het gebruik van bedrijfsgebouwen voor volumineuze detailhandel niet bij recht toegestaan. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid voor het college van Burgemeester & Wethouders (B&W) opgenomen voor het toestaan van volumineuze detailhandel, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (artikel 4.5.3):

- a Uit een distributie planologisch onderzoek (DPO) blijkt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de voorzieningenstructuur;

- b Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en de parkeersituatie ter plaatse;
- c De ruimtelijke uitstraling is passend binnen de omgeving;
- d Detailhandel levert geen onevenredige belemmeringen op voor de bedrijfsuitoefening van bedrijven in de omgeving.

Op het moment dat de gemeente verzocht wordt om volumineuze detailhandel toe te staan, dient de aanvrager een DPO te overleggen. Deze voorwaarde vormt de aanleiding om de afwijkingsregeling voor volumineuze detailhandel te herzien.

Er zijn twee redenen waarom de voorwaarde niet volstaat bij het al dan niet toestaan van volumineuze detailhandel. De eerste reden is dat het in veel gevallen niet mogelijk is om een DPO op te stellen. Volumineuze detailhandel is in veel gevallen niet lokaal gebonden. De ontwikkeling van internetverkoop en reclame stimuleert deze ontwikkeling. Omdat het DPO zich sterk richt op de lokale structuur is het niet mogelijk om voor dit type detailhandel een DPO op te stellen. De tweede reden is dat het gevraagde DPO als voorwaarde niet voldoet aan de doelstelling die de gemeente Westervoort zichzelf heeft gesteld. De gemeente wil sturen op de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en wil derhalve voorkomen dat volumineuze detailhandel zich, zonder goede afweging, gaat vestigen. Een DPO geeft geen antwoord op de vraag of de vestiging kan worden toegestaan zonder dat de ruimtelijke kwaliteit daarmee verslechterd.

De overige bestaande voorwaarden, die in het artikel zijn opgenomen onder b, c en d, zijn in de nieuwe regeling weer opgenomen. Deze voorwaarden voldoen wel aan het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit van het terrein gewaarborgd moet worden. In paragraaf 2.5 wordt de nieuwe regeling toegelicht.

2.5 Nieuwe afwijkingsvoorwaarden

In dit bestemmingsplan wordt het geconstateerde knelpunt opgelost door de voorwaarde van het DPO (onder a) te laten vervallen en nieuwe voorwaarden toe te voegen. Hierdoor ontstaat voor de gemeente Westervoort een bruikbaar kader om de afweging te maken om volumineuze detailhandel al dan niet toe te staan. De voorwaarden zien toe op het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein. De bestaande afwijkingsvoorwaarden van artikel 4 uit het geldende plan worden gedeeltelijk overgenomen. De volgende voorwaarden zijn in de nieuwe regeling verwerkt.

- Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en de parkeersituatie ter plaatse;
- De ruimtelijke uitstraling is passend binnen de omgeving;
- Detailhandel levert geen onevenredige belemmeringen op voor de bedrijfsuitoefening van bedrijven in de omgeving.

De volgende voorwaarden zijn toegevoegd aan artikel 4:

- Volumineuze detailhandel is uitsluitend toegestaan, indien de parkeerbehoefte op eigen perceel kan worden opgevangen. Voor het parkeren ten behoeve van volumineuze detailhandel gelden de volgende normen:

Type bedrijf	Min
Showroom	1,6 per 100 m ² bvo
Grootschalige detailhandel	6,5 per 100 m ² bvo

ASVV publicatie 182, september 2008: niet stedelijk, rest bebouwde kom

- Alle aanwezige parkeerplaatsen op het bedrijfsperceel dienen bereikbaar te zijn via maximaal 2 in- en uitritten;
- Parkeerplaatsen moeten bij voorkeur gecombineerd worden met groenvoorzieningen. Bij dwarsparkeren dient groen te worden aangelegd op regelmatige afstand tussen de vakken; als strook achter de vakken of aan de straatzijde (bij een parallelweg op eigen terrein). Bij parkeren naast de bebouwing dient bij voorkeur een groenvoorziening tussen het parkeerterrein en het openbaar gebied te worden aangelegd.
- Buitenuitstalling, grenzend aan het openbaar gebied, mag maximaal 20% van de voorruimte (ruimte tussen bebouwing en openbaar gebied) beslaan en moet zorgvuldig worden vormgegeven. Uitzondering hierop vormen de kavels aan de Rivierweg en de Hamerseweg. Daar is uitstalling grenzend aan het openbaar gebied toegestaan tot maximaal 70% van de voorruimte.
- Tussen de uitstalling en het openbaar gebied moet een afstand worden aangehouden van minimaal 3 meter.
- Het plaatsen van uitstalling op parkeerplaatsen is verboden.

De aanvullende voorwaarden in combinatie met de in de nieuwe regels verwerkte bestaande voorwaarden, zien toe op het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit, indien volumineuze detailhandel wordt toegestaan door het college van B & W. Het is essentieel om in het geval van volumineuze detailhandel te stellen dat parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Door de toevoeging van parkeernormen is de bepaling objectief begrensd. Verder geldt dat het bedrijfsperceel toegankelijk moet zijn door middel van maximaal 2 in- en uitritten. Dit voorkomt dat er een situatie ontstaat met verkeersbewegingen in de openbare ruimte. De gewenste groene inpassing van de parkeervoorzieningen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijfsperceel en het bedrijventerrein als geheel. Ook ten aanzien van uitstalling zijn regels opgenomen om ervoor te zorgen dat uitstalling niet het beeld gaat bepalen of belangrijke parkeerplaatsen in beslag neemt.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 Inleiding

In het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Het Ambacht (2011)' is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beoordeeld aan de hand van het beleid van verschillende overheden. Omdat dit bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden en ontwikkelingen toestaat, meer dan in het bestemmingsplan 'Het Ambacht (2011)' zijn opgenomen, wordt in dit bestemmingsplan geen nieuwe beleidstoets uitgevoerd. Alleen beleid dat vanuit de gemeente specifiek van toepassing is op het waarborgen van (ruimtelijke) kwaliteit is in dit hoofdstuk getoetst.

3.1.2 Gemeentelijk beleid

3.1.2.1 Welstandsnota

In het kader van dit bestemmingsplan is de gemeentelijke Welstandsnota van belang. De gemeente Westervoort heeft in 2011 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. In de Welstandsnota is voor het bedrijventerrein Het Ambacht het volgende specifieke welstandsbeleid opgenomen. Voor het bedrijventerrein Het Ambacht gelden de welstandsniveaus 2 en 3, reguliere en soepele toetsing.

Het terrein is te karakteriseren als een kleinschalig, ambachtelijk bedrijventerrein. Alle typen bedrijven komen er voor. Aan de randen presenteert het bedrijventerrein zich met de voorzijde naar de belangrijkste wegen, de Hamersestraat, Liemersallee en de Rivierweg en wordt een hoge ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. Het is een representatieve entree van Westervoort. De bebouwing op het terrein bestaat voornamelijk uit bedrijven met een lokale en/of regionale functie. Wat opvalt, is het aantal woningen dat op een deel van het oudere terrein aanwezig is. Het gehele bedrijventerrein is rommelig opgebouwd, zonder eenheid in opzet en bebouwingstype. Ook ontbreken duidelijke en sprekende entrees van het bedrijventerrein. De voorgaande punten resulteren in een onaantrekkelijk beeld van het bedrijventerrein.

Door het ontbreken van samenhang in de structuur is de ruimtelijke kwaliteit matig. Het beleid dient er dan ook op gericht te zijn de belevings- en de verblijfswaarde te verbeteren en het gebied meer kwalitatieve waarde te geven. Aan de inrichting en aankleding van het kruispunt Hamersestraat/Rivierweg worden hoge eisen gesteld. Dit is een representatieve entree voor Westervoort. Dit komt tevens tot uitdrukking in de architectuur alhier. Op representatieve plekken wordt een hoger welstandsniveau (2) gehanteerd. Een bouwaanvraag in dit gebied dient in overeenstemming te zijn met de aanwezige bebouwing in de omgeving. Dit betekent dat aspecten die het ontwerp bepalen aansluiten bij de bestaande bebouwing (conformeren), of voldoende afwijken van de bestaande bebouwing (reageren). De keuze tussen beide mogelijkheden bepalen aard en inhoud van de criteria.

Voor het gebied zijn specifieke welstandscriteria opgenomen voor het Ambacht. Bij ontwikkelingen zijn deze welstandscriteria leidend. De criteria zien toe op de situering van de bebouwing, de massa en vorm, de uitstraling van de gevels en de reclame-uitingen. Dit bestemmingsplan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, door voorwaarden toe te voegen aan de afwijkmogelijkheid. Deze voorwaarden zijn in lijn met het beleid uit de welstandsnota.

3.2 Randvoorwaarden

Het hangt van verschillende milieuaspecten af, waaronder geluid, bodem, geur en externe veiligheid, of een bestemmingsplan al dan niet uitvoerbaar is. Ook aspecten als archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna en verkeer en parkeren zijn bepalend voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan 'Het Ambacht (2011)' is de haalbaarheid van het plan al dan niet door onderzoek aangetoond. De toelichting van dit plan is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hierbij wordt verder opgemerkt dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is, daar dit bestemmingsplan slechts een aanpassing van de regels beoogd, zonder ruimtelijke effecten.

De gemeente heeft zich ervan vergewist dat de destijds uitgevoerde onderzoeken nog steeds accuraat en actueel zijn. Het is niet noodzakelijk gebleken om nieuw onderzoek uit te voeren. De haalbaarheid van voorliggend plan kan met de reeds verrichte onderzoeken worden aangetoond.

4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Bedrijf, Bedrijventerrein, Groen, Verkeer, Verkeer - Railverkeer en Water. De bestemmingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Het Ambacht (2011)'.

Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen om te benadrukken dat de regeling van deze gronden een andere is dan de regeling van de gronden met de hoofdbestemming Bedrijventerrein. Dit onderscheid zit met name in het feit dat de gronden binnen deze bestemming enkel bestemd zijn voor de stalling van voertuigen.

Bedrijventerrein

Deze bestemming vormt de hoofdbestemming binnen het plangebied. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met maximaal categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Op de verbeelding is door middel van aanduidingen aangegeven waar bedrijven uit een bepaalde categorie zijn toegestaan. In de regeling zijn verschillende afwijkingsbepalingen opgenomen, waaronder voor het afwijken ten behoeve van (volumineuze) detailhandel. In dit bestemmingsplan zijn deze afwijkingsvoorwaarden aangepast.

Groen

De bestemming is van toepassing op groenstroken langs de randen van het plangebied en de bedrijfspercelen. Binnen de bestemming zijn gebouwen niet toegestaan.

Verkeer

De openbare (doorgaande) wegen zijn in dit plan bestemd als Verkeer. Binnen de bestemming zijn eveneens parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.

Verkeer - Railverkeer

De bestemming Verkeer - Railverkeer is opgenomen voor het deel van de spoorlijn dat in het plangebied ligt.

Water

De bestemming Water is opgenomen in het plan ter plaatse van de aanwezige waterlopen en singels. Bouwmogelijkheden zijn in de bestemming niet opgenomen.

4.2.2 Algemene regels

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

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan worden geen (grootschalige) ontwikkelingen toegestaan, waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie zou kunnen staan. De mogelijkheden die het plan biedt ten aanzien van ontwikkelingen, kunnen op particulier initiatief toegepast worden (met instemming van de gemeente). Bij het oprichten van particuliere initiatieven binnen de bepalingen van het bestemmingsplan, bestaan er geen kosten voor de gemeente die niet door leges worden gedekt. Via de legesverordening worden kosten doorgerekend aan initiatiefnemers. Planschade wordt doorberekend aan initiatiefnemers. Van het stellen van nadere eisen is in dit plan geen sprake. Met dit plan worden geen ontwikkelingen toegestaan die nader uitgewerkt dienen te worden of gefaseerd worden uitgevoerd. Het vaststellen van een exploitatieplan wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Het Ambacht, 1e wijziging (2012)' heeft van 15 november tot en met 26 december 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie ingediend. In de Reactienota is deze samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.