

Bestemmingsplan
Bedrijventerrein Kweekweg
Gemeente Epe

projectnr. 1907 - 160352
revisie 00
April 2008

Opdrachtgever

Gemeente Epe
Afdeling Strategie & Ontwikkeling
Postbus 600
8160 AP EPE

datum vrijgave	beschrijving revisie 00	goedkeuring	vrijgave
25 april 2008	Vastgesteld bestemmingsplan	drs. S.B.W. Hammink	drs. R.A.M. van Dongen

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Een actueel plan/afstemming op Handboek Bestemmingsplannen	3
1.3	Status	3
1.4	De bij het plan behorende stukken	3
1.5	Begrenzing van het plangebied	4
1.6	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Beschrijving van de huidige situatie	6
3	Beleidskader	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Europees en rijksbeleid	9
3.2.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	9
3.2.2	Verdrag van Valletta (Malta)	9
3.2.3	Nota Ruimte	9
3.2.4	Waterbeleid	10
3.2.5	Wet luchtkwaliteit	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.3.1	Streekplan Gelderland 2005: 'Kansen voor de regio's	12
3.3.2	Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan 2 (PVVP-2)	14
3.3.3	Provinciaal waterbeleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Ruimtelijk Structuurplan Epe	15
3.4.2	Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP)	16
3.4.3	Groenstructuurplan	16
3.4.4	Welstandsnota Epe	17
3.4.5	Vigerende bestemmingsplannen	18
3.5	Samenvatting beleidskader	19
4	Randvoorwaarden	20
4.1	Marktbehoefte	20
4.1.1	Onderbouwing behoefteraming	20
4.1.2	Distributie planologisch onderzoek	23
4.2	Bodem	24
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Hinder in de relatie bedrijven/woningen	26
4.6	Geluid	26
4.7	Verkeer	32
4.8	Water	32
4.9	Archeologie	32
4.10	Natuur	33
4.11	Landschap	34
5	Planbeschrijving	37
5.1	Algemeen	37

5.2	Beschrijving gewenste situatie	37
5.3	Inrichting bedrijventerrein	38
5.4	Verkeer en parkeren	41
5.5	Groen en water	41
6	Juridische aspecten	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Bestemmingsbepalingen	43
6.3	Algemene bepalingen en overgangs- en slotbepalingen	44
6.4	Bedrijvenlijst	45
7	Economische uitvoerbaarheid	46
8	Inspraak en overleg	47
8.1	Inleiding	47
8.2	Inspraak	47
8.3	Overleg ex artikel 10 Bro	58
8.4	Relevante wijzigingen	60

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 september 2005 heeft het college van b&w van de gemeente Epe besloten een bestemmingsplan op te stellen voor de realisatie van bedrijventerrein 'Kweekweg'. Behalve het gehele bestaande industrieterrein Kweekweg, vallen ook de herstructurering van de locatie Hammershoek, de beoogde uitbreidingen van de Kweekweg in oostelijke en zuidelijke richting en de aanpassing van de geluidszonering binnen het nieuwe plan. Op 13 oktober 2005 heeft de gemeenteraad besloten hiervoor de benodigde kredieten vrij te maken. Voor de aanpassing van de geluidszonering wordt een apart bestemmingsplan opgesteld, getiteld 'Partiële herziening Geluidszone bedrijventerrein Kweekweg'.

1.2 Een actueel plan/afstemming op Handboek Bestemmingsplannen

De plantoelichting, de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kweekweg" zijn opgesteld conform het bestek, zoals beschreven in het "Handboek bestemmingsplannen gemeente Epe".

De plankaart is conform de IMRO-standaard (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) vervaardigd. Hierdoor is het bestemmingsplan eenvoudig in te brengen in een gemeentelijk (raadpleeg)systeem en kan het bestemmingsplan op een eenduidige manier worden uitgewisseld met andere overheden zoals de provincie.

1.3 Status

Binnen het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van de onderhavige herziening de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Bestemmingsplan "Kweekweg" van de gemeente Epe, in 1974 vastgesteld door de gemeenteraad van Epe en in 1975 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het bestemmingsplan is vervolgens 7 maal op onderdelen herzien (zie § 3.4.5).
- Bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Epe, in 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Epe en in februari 2006 grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het bestemmingsplan "Buitengebied" is op 3 mei 2006 grotendeels in werking getreden.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kweekweg" is vervat in een plankaart en voorschriften en gaat vergezeld van een toelichting.

Plankaart

Op de plankaart, met tekeningnummer 160352-BP-1, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De kaart is getekend op schaal 1 : 1000 en bestaat uit twee kaartbladen.

Voorschriften

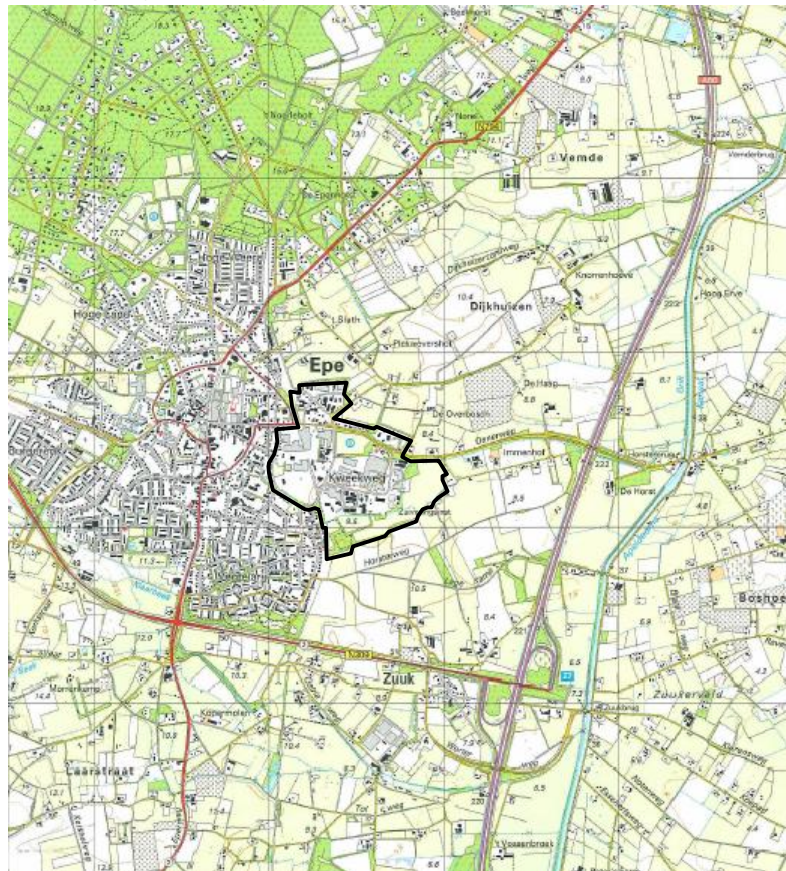
De voorschriften zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen. Het eerste hoofdstuk bevat onder andere definities van de gebruikte begrippen en voorschriften omtrent de wijze van meten. Het tweede hoofdstuk bevat bestemmingsbepalingen, het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing. Het derde hoofdstuk bevat onder meer voorschriften met betrekking tot de algemene vrijstellingsbevoegdheid en de algemene gebruiksbepalingen. Het vierde hoofdstuk bevat de overgangsbepalingen en de slotbepalingen waarin onder meer de citeertitel van de voorschriften staat aangegeven.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld. Tevens wordt er verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en inspraak.

1.5 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern van Epe, aan weerszijden van de doorgaande Oenerweg (de oostelijke entree van de kern Epe). In figuur 1.1 is de locatie van het plangebied aangeduid.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

Het huidige bedrijventerrein wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omgeven door een groen en open landschap (weilanden, kleinschalige boerenbedrijven). Hier bevinden zich twee kenmerkende landschappelijke zones: de open Zuukerenk en de beekdalzone van de Dorpsche Beek. Aan de westzijde grenst het bedrijventerrein aan woonwijken en het centrum van Epe.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de keuzes gemaakt tot de planontwikkeling verantwoord dan wel onderbouwd door de noodzakelijke onderzoeken op grond van wet- en regelgeving. De beschrijving van het plan wordt in hoofdstuk 5 weergegeven. In hoofdstuk 6 is de juridische regelgeving beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het gevoerde vooroverleg en de inspraak.

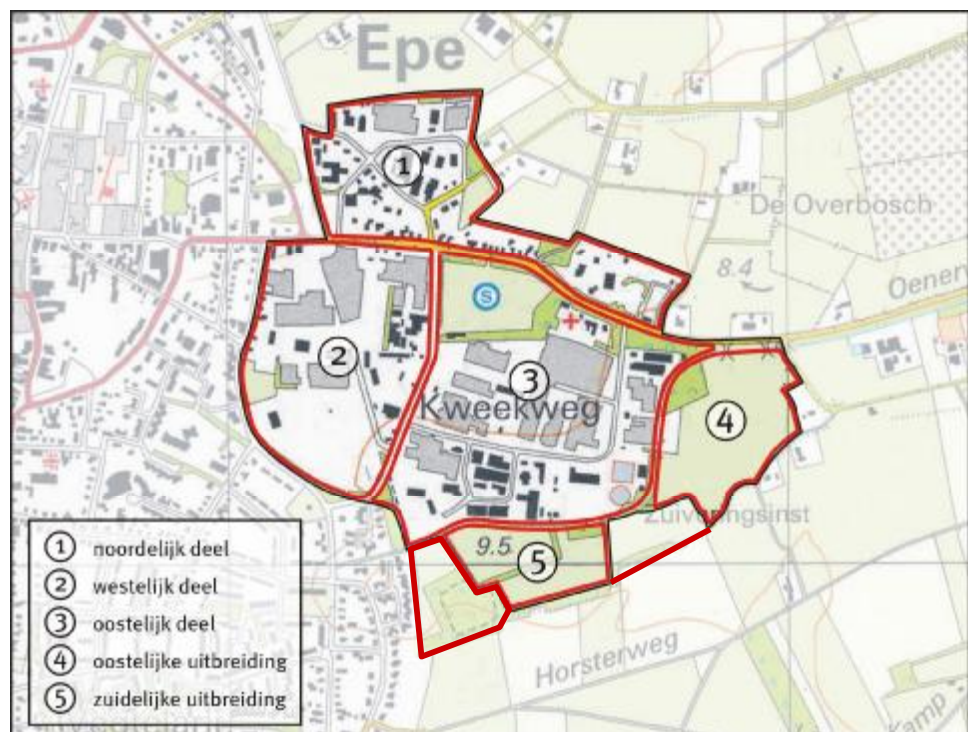
2 Bestaande situatie

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie van het bedrijventerrein.

2.2 Beschrijving van de huidige situatie

Bedrijventerrein Kweekweg is een lokaal, gemengd bedrijventerrein, gelegen aan de noord- en zuidzijde van de Oenerweg. De hoofdentree van het bedrijventerrein bevindt zich op het punt waar de Kweekweg en de Lange Veenteweg op de Oenerweg uitkomen. De zuidelijke entree wordt gemarkeerd door de historische bebouwing van de Hammershoek. De noordelijke hoofdentree oogt als een toegangsweg naar een woonwijk. De Oenerweg heeft het karakter van een doorgaande route met een groene uitstraling, waarlangs het bedrijventerrein zich in bescheiden mate presenteert. Het karakter van de Oenerweg wordt veelal bepaald door de woningen, de groenstructuur langs het voetbalveld en de Hammershoek. Langs de Oenerweg bevinden zich ook enkele bijzondere functies, zoals een Bed & Breakfast, het Woldyne trainingscentrum voor moeilijk lerende jongeren, een parkeerplaats voor bedrijfswagens en een moskee.



Figuur 2.1: Overzicht plangebied

Zuidelijk deel

Het bestaande grotere zuidelijke deel valt ruimtelijk uiteen in een westelijk en oostelijk deel (deelgebieden 2 en 3 in figuur 2.1), gescheiden door de Kweekweg.

Het westelijk deel bestaat uit een bedrijfskavel van exportslachterij Gosschalk, inclusief de voormalige school Hammershoek. Aan de Zuukerweg/ Diepenweg bevinden zich tegenover en tussen woonbebouwing enkele bedrijven in uiteenlopende sectoren (accountants, drukkerij, technische dienstverlening, metaal, etc.). Het gehele gebied is beperkt toegankelijk en vormt daardoor een ruimtelijk gesloten eenheid, waarbinnen de individuele bedrijfspanden beperkt herkenbaar zijn. De Kweekweg is uitgerust met een enkelzijdig trottoir.



Foto 1: Hammerstraat



Foto2: Entree noordelijk deel

Oostelijk deel

Het oostelijk deel bestaat uit uiteenlopende bedrijvigheid aan weerszijden van de Hammerstraat (de tweede entree van het zuidelijk deel) (foto 1). Hier bevindt zich (middel)grote tot kleinschalige bedrijvigheid in diverse sectoren met als opvallende bedrijven het distributiecentrum van Wibra, de beeldbepalende betonmolencentrale aan de Hammerstraat, de vestiging van de Felua-groep, de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de concentratie aan auto(schade)bedrijven. De kwaliteit van de bedrijfspanden en -percelen varieert; representatieve bedrijfsbebouwing en oudere bedrijfspanden wisselen elkaar af.

De Hammerstraat kent een functionele inrichting met een groene begeleiding door enkelzijdige boombeplanting. Voorzieningen voor het langzaam verkeer zijn niet aanwezig. Het bedrijventerrein kent een groene afronding naar het aangrenzende buitengebied, die aan zuidelijke zijde mede bestaat uit de Dorpsche Beek.

Noordelijk deel

Het noordelijke deel is feitelijk een mengvorm van een woonwijk en een bedrijventerrein. In de presentatie naar de Oenerweg overheerst het beeld van een woonwijk. Relatief grote bedrijfspanden (zoals Georg Fischer en het Gezondheidscentrum Epe) liggen als het ware verscholen achter de woonbebouwing. Ook de openbare ruimte (met name de Lange Veenteweg, de hoofdontsluiting van het gebied) is ingericht als woonwijk met trottoirs, plantsoenen en een stenen bestrating.

De tweede ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Korte Veenteweg (foto 2). In het middengedeelte liggen onder andere bedrijfspanden van een bouwbedrijf en een autobedrijf tussen (bedrijfs)woningen. Het bedrijventerrein kent in noordelijke richting een groene afronding naar het buitengebied.

Water en Groen

De groenstructuur op het bedrijventerrein Kweekweg bestaat uit afzonderlijke elementen met weinig onderlinge samenhang:

- enkele dichte groenstroken als afscherming van bedrijven, een daarvan is de groenstrook rond het bedrijf aan de zuidkant van de Kweekweg en de Zuukerweg,
- dichte groenstroken als afscherming rond de sportvelden,
- groenstroken met bomen en groene open ruimtes met bomen langs de Oenerweg,
- enkele bomen en groene open ruimtes langs de Lange Veenteweg,
- het tracé van de voormalige spoorlijn,
- bomen in een (groen)strook langs de Zuukerweg – Diepenweg,
- bomen in verharding langs de Hammerstraat,

De Dorpsche Beek loopt deels in de groenstrook langs de Zuukerweg en buigt dan af naar het tracé van de voormalige spoorlijn en vervolgens langs de zuidkant van het bedrijventerrein. Hiermee heeft het bedrijventerrein aan de zuidrand een groene buffer naar het buitengebied, de Zuukerenk.

De beek heeft geen eenduidige begeleidende beplanting maar is opgenomen in de omgeving. De beek is daardoor niet als één element beleefbaar.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voor zover relevant het beleidskader toegelicht waarbinnen onderhavig bestemmingsplan moet passen.

3.2 Europees en rijksbeleid

3.2.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn door de Europese Unie uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Beide richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

Het doel van de Vogel- en Habitatrichtlijn is instandhouding van natuurlijke habitats in de gebieden, die als Speciale Beschermingszone (SBZ) zijn aangewezen en bescherming van soorten. Ten noorden van het bedrijventerrein liggen gebieden behorende tot het Natura 2000-gebied de Veluwe en/of tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde gebieden. Gezien de afstand van het plangebied, en het landgebruik van het tussenliggende gebied, worden van de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op de natuurwaarden van de beschermde gebieden verwacht. Het project dient alleen te worden getoetst aan de Flora- en faunawet.

In het kader van deze wetgeving heeft Oranjewoud in april 2006 een natuurtoets verricht naar de voorkomende, dan wel te verwachten beschermde planten- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in § 4.10.

3.2.2 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta (ondertekend op 16 april 1992) beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

3.2.3 Nota Ruimte

Het kabinet heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd in de Nota Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de diverse ruimteveragende functies. De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
2. krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);

3. waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. veiligheid (voorkoming van rampen).

De gemeente Epe en het plangebied liggen in de Veluwerand, de overgang tussen de Veluwe en de IJsselvallei

Op het gebied van bedrijventerreinen richt de Nota Ruimte zich met name op de herstructurering van verouderde terreinen. Omdat de ervaring leert dat herstructurering maar in beperkte mate terreinwinst oplevert, zijn daarom tot 2020 naar verwachting ook nieuwe bedrijventerreinen nodig.

Ter bescherming van de gezondheid en veiligheid van mensen, de condities voor natuur en ecologische waarden en ten aanzien van de basismilieukwaliteit, zijn normen gesteld in wet- en regelgeving. Om een voldoende goede milieukwaliteit te realiseren en knelpunten te voorkomen, moeten milieu- en veiligheidsaspecten naast andere belangen vroegtijdig en geïntegreerd in de ruimtelijke planvorming betrokken worden. Voor ingrepen die schade aanrichten aan het landschap geldt het vereiste dat de schade zoveel mogelijk moet worden beperkt door mitigerende maatregelen. Resterende schade dient te worden gecompenseerd. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegde gezag erop toezien dat hiernaar, door de initiatiefnemer, onderzoek wordt verricht. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

3.2.4 Waterbeleid

In het jaar 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen aan afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Diverse doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in nationaal waterbeleid, zoals de Vierde Nota Waterhuishouding (waterkwaliteit) en de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (duurzaam gebruik).

De Vierde Nota Waterhuishouding (NW4), vastgesteld in december 1998, bevat het rijksbeleid voor de waterhuishouding. De hoofddoelstelling hiervan luidt: 'Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.'

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

- vergroten van samenhang en betrokkenheid;
- vergroten van de veerkracht;

- gebiedsgericht beleid;
- anders omgaan met normen;
- herstel van watersystemen.

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21) vormt de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte, zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening en wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben.

Het onderhavige bestemmingsplan is deels een ontwikkelingsplan ten behoeve van de zuidelijke en oostelijke uitbreidingen, zodat een watertoets nodig is. De gevolgen voor de waterhuishouding staan beschreven in § 4.8.

3.2.5 Wet luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat de in Nederland toegepaste koppeling tussen ruimtelijke ordening en luchtkwaliteit voor een deel wordt ontkoppeld. Dit maakt het mogelijk om niet voor elk ruimtelijk plan te hoeven toetsen aan de normen. Hierbij is met name het begrip 'in betekenende mate' van belang¹.

In de Wet luchtkwaliteit en Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Van deze grenswaarden mag niet afgeweken worden.

Voor stikstofdioxide gelden er ook plandrempels. Hogere concentraties dan de grenswaarde van deze stoffen in de buitenlucht is tijdelijk toegestaan. Bij overschrijding

¹ Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Wanneer een ontwikkeling minder dan 3% bijdraagt (1% tot vaststelling NSL), dan is deze ontwikkeling per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Deze 3% komt overeen met een maximale toename van 1,2 µg/m³ (0,4% tot vaststelling NSL) voor de concentraties fijn stof en stikstofdioxide.

van de plandrempeel dient er een plan opgesteld te worden ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze plannen zijn erop gericht om op termijn aan de grenswaarden te voldoen. De plandrempeel zakt jaarlijks en is op termijn gelijk aan de grenswaarden. Voor stikstofdioxide is in 2010 de plandrempeel gelijk geworden aan de grenswaarde.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden en plandrempeels.

Tabel 1: Toetsingskader op basis van het Bijlage 2 van de Wet milieubeheer

Stof	Type norm	Grenswaarden		Plandrempeel NO ₂		
		Max. aantal overschrijdingen per jaar	Concentratie (µg/m ³)	Jaartal	Jaargem. (µg/m ³)	Uurgem. (µg/m ³)
NO ₂	Jaargemiddelde		40	2007	46	230
				2008	44	220
				2009	42	210
PM ₁₀	Uurgemiddelde	18	200			
	Jaargemiddelde		40			
	24-uursgemiddelde	35	50			
Benzeen	Jaargemiddelde		5			
SO ₂	24-uursgemiddelde	3	125			
	Uurgemiddelde	24	350			
CO	8-uursgemiddelde		10.000			
Lood	Jaargemiddelde		0,5			

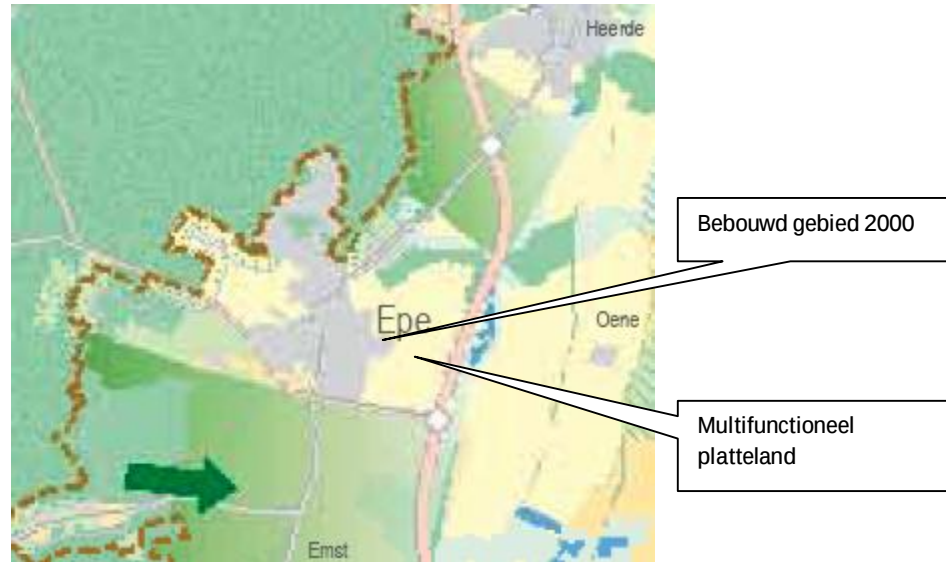
Oranjewoud heeft in maart 2008 een onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in § 4.3.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005: 'Kansen voor de regio's

In het Streekplan Gelderland 2005, dat vanaf 20 september 2005 in werking is getreden, kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water ('het groenblauw raamwerk'), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Op de streekplankaart 'Ruimtelijke Ontwikkeling' zijn voor het plangebied geen ontwikkelingen opgenomen. Op de streekplankaart 'Ruimtelijke structuur' is het bestaande bedrijventerrein Kweekweg aangeduid als 'Bebouwd gebied 2000' en liggen de zuidelijke en oostelijke uitbreiding in een gebied aangeduid als 'Multifunctioneel platteland'. In dergelijke gebieden is de rol van de gemeente bepalend. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Het gebied heeft geen status als waardevol gebied.



Figuur 3.1: Uitsnede streekplankaart Ruimtelijke Ontwikkeling [Gelderland, 2005]

In de gebieden die buiten de status 'waardevol gebied' vallen, is er veel ruimte voor vernieuwing van het landschap met zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. De gemeenten bepalen (liefst in regionale samenwerking) hoe ze de aanwezige kenmerken en samenhangen waarderen, hoe daar mee om te gaan en welke nieuwe kwaliteiten gewenst zijn.

De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dit betekent o.a. het voorzien in een aanbod van bedrijventerreinen dat past bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen. De noodzaak tot uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of ontwikkeling van nieuwe terreinen dient te worden gezien in relatie tot de mate waarin met inbreiding en/of herstructurering van bestaande terreinen ruimte kan worden gevonden. In verband met zorgvuldig ruimtegebruik is het hanteren van minimale maten (o.a. bouwhoogte en bebouwingspercentage) een instrument om met een beperkt ruimtebeslag veel functies te combineren (in pandig of gezamenlijk parkeren, in pandige opslag, ondergronds bouwen). Een goede fysieke en elektronische bereikbaarheid is een voorwaarde voor het duurzaam functioneren van bedrijventerreinen.

Daarnaast is een duidelijke segmentering van belang. Op terreinen voor lokale bedrijvigheid dienen bedrijven zich te kunnen vestigen, welke qua aard, schaal en functie daarbij passend zijn. Of en in welke omvang een bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid benodigd is, is afhankelijk van de reeds in deze gemeente aanwezige bedrijven en voor zich nieuw ontwikkelende bedrijvigheid mits deze voldoet aan de criteria voor aard, schaal en functie.

Aard, schaal en functie van nieuw te vestigen bedrijven, voorzieningen en instellingen e.d. dienen te passen bij of een goede aanvulling te zijn op het bestaande productiemilieu en de werkgelegenheidsstructuur. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk, zoals het Kweekwegterrein geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,50 ha.

Een ruimere kavelgrootte is voor het terreintype waartoe het Kweekwegterrein behoort als uitzondering mogelijk, na accordering door Gedeputeerde Staten. Bij nieuwvestiging van bedrijven moet ook sprake zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie en van een passend milieuregime (in beginsel maximale hindercategorie 3 volgens de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering). Verder dienen het bereikbaarheidsprofiel van de betreffende locatie en het mobiliteitsprofiel van de (gewenste) vestigingen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Voor (grootschalige en/of specifieke vormen van) detailhandel op perifere locaties zijn in het Streekplan onderstaande aanvullende uitgangspunten geformuleerd:

- alleen detailhandel is toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Het betreft onder andere winkelformules die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten grove bouw-materialen, keukens en sanitair, evenals woninginrichting waaronder meubels);
- thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor grenzend aan de bestaande centra geen geschikte locatie voorhanden is en het thema specifiek aan een perifere locatie is gebonden.

Op regionaal niveau hebben de gemeenten in de regio Noord-Veluwe (waaronder Epe) de Regionale structuurvisie Noord-Veluwe (januari 2004) opgesteld. De hoofddoelstelling luidt: 'zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap én leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn'. Eén van de hieruit voortvloeiende sturingswensen is dat voldoende ontwikkeling in de lokale bedrijvigheid behouden dient te blijven. Hiermee kan leegstroming van de dorpen voorkomen worden en de sociale participatie op peil blijven.

3.3.2 Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan 2 (PVVP-2)

Het PVVP-2 is op 30 juni 2004 vastgesteld door Provinciale Staten. In dit plan geeft de provincie Gelderland aan hoe zij steden, bedrijventerreinen en voorzieningen bereikbaar wil houden en hoe dat op een veilige manier wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk schadelijke gevolgen voor de leefomgeving. De provincie beoogt dit te bereiken door de volgende aanpak: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen.

- voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zo veel mogelijk te concentreren en te bundelen. Zo worden problemen op mobiliteitsgebied en in de leefomgeving voorkomen;
- beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en Openbaar Vervoerverbindingen;
- bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het Duurzaam Veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten;
- beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

Voor het plangebied zijn geen specifieke maatregelen opgenomen.

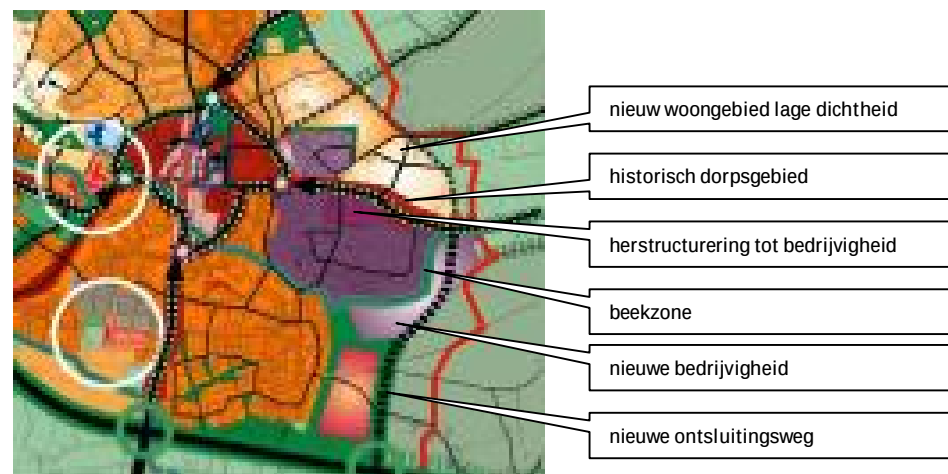
3.3.3 Provinciaal waterbeleid

Provinciale Staten hebben in december 2004 het Derde Gelders Waterhuishoudingsplan (WHP3) vastgesteld. Het plan is met ingang van 14 februari 2005 in werking getreden. Het WHP-3 schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Voorziene klimaatsveranderingen maken het noodzakelijk meer ruimte te reserveren om water vast te houden, voor (regionale) waterberging en voor het veilig verwerken van rivierhoogwaters. Rekening moet worden gehouden met extreme waterafvoeren door de grote rivieren en met regionale wateroverlast, maar ook met extremere droge perioden. Water is daarmee in de komende periode een belangrijk ordenend beginsel bij de (dubbel)bestemming van de ruimte in Gelderland. Dat levert enerzijds beperkingen en aangepaste inrichting op voor wonen, werken en verkeer en vervoer, maar het levert anderzijds ook nieuwe kansen op voor functiecombinaties met natuur, recreatie en wonen. In het Gelderse Waterhuishoudingsplan is uitgewerkt hoe het vasthouden, bergen en afvoeren van water in de komende periode vorm moet krijgen, en welke condities moeten worden gesteld om de gewenste natuurkwaliteit te beschermen en te ontwikkelen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Epe

Het Ruimtelijk structuurplan (2006) schetst het ruimtelijk ontwikkelingskader voor de gemeente Epe voor de komende 10 jaar. Het vormt hiermee de 'ruimtelijke vertaalslag' van de 'Toekomstvisie Epe 2010', die de Raad op 20 maart 2003 heeft vastgesteld. Het structuurplan geeft een visie op de ontwikkeling van de woonkernen en het landelijk gebied. Het structuurplan is 11 april 2006 door de gemeenteraad vastgesteld.



Figuur 3.2: Uitsnede streefbeeld Epe [Gemeente Epe, 2006]

Ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid dient in eerste instantie gericht te zijn op de lokale behoefte. Gelet op de positie in de regio bestaan er ontwikkelingskansen, wanneer ingespeeld wordt op nieuwe ontwikkelingen en behoeften.

De verplaatsing en herontwikkeling van de sportvelden wordt niet integraal in het bestemmingsplan meegenomen, aangezien het niet duidelijk is of dit de komende 10 jaar

concreet aan de orde zal zijn. In het Structuurplan is er aandacht voor de ontwikkeling van bedrijventerrein. Herontwikkeling kan leiden tot intensivering van het ruimtebeslag en beperking van de noodzaak tot aanleg van nieuwe bedrijventerrein. De randen van de Zuukerweg en de Kweekweg - aangrenzend met woongebieden - bieden plaats voor nieuwe bedrijven. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de situering, de architectuur en het materiaalgebruik. Dit zorgt voor een hoog kwaliteitsniveau en uitstraling van de randen.

Een belangrijk punt van de ruimtelijke ontwikkeling is de nieuwe ontsluitingsweg naar de provinciale weg N309. De weg loopt van de provinciale weg N309 naar de Oenerweg. De weg biedt het bedrijventerrein een directe ontsluiting op de provinciale weg en de A50, buiten het dorp om. De nieuwe weg zal via een nieuwe aantakking op de Hammerstraat direct op de interne wegenstructuur van het bedrijventerrein aansluiten. Het gebied tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de Europalaan biedt mogelijkheden voor een nieuw werk- of woongebied. Door de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg tussen het bedrijventerrein en de provinciale weg N309 wordt de Zuukerweg doorsneden. De weg krijgt hier een open, deels verdiepte ligging, waardoor deze zich nauwelijks in het landschapsbeeld manifesteert.

De beken (waaronder de Dorpsche Beek die ten zuiden van het bedrijventerrein loopt) vormen belangrijke dragers van de groenstructuur van de kern Epe. De beken vormen een structurele verbinding tussen het dorp en de omgeving en zijn zowel landschappelijk, stedenbouwkundig, hydrologisch en ecologisch van belang. Het structuurplan streeft naar behoud van de beekstructuur. Waar mogelijk zal door inrichtingsmaatregelen de samenhang van de beken worden hersteld c.q. versterkt.

3.4.2 Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP)

Het gemeentelijke verkeersplan uit 1998 (GVVP) onderschrijft de doelstellingen uit de landelijke nota's SVV-II, MPV 3 en 4 en het Provinciale Verkeer en Vervoer Plan (PVVP). Het SVV-II richt zich op een goede bereikbaarheid vanuit economisch oogpunt (auto, openbaar vervoer, fiets), een goede leefbaarheid, een veilige verkeerssituatie en beperking van de mobiliteitsgroei. Het MPV 3 en 4 behelzen het vergroten van de verkeersveiligheid onder meer door het concept Duurzaam Veilig, educatie en verdere intensivering van de samenwerking met partners.

De gemeente Epe geeft in haar GVVP invulling aan de doelstellingen door zich te richten op het bevorderen van de verkeersleefbaarheid en veiligheid en Duurzaam Veilig. Dit betekent het verkeersveiliger maken van de kern Epe en het weren van ongewenst verkeer. Het creëren van een verkeersluw centrum in Epe is daarbij één van de speerpunten. Door ongewenst (vracht)verkeer te weren verwacht men de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de betreffende wijken te verhogen. Een alternatieve route mag geen afbreuk doen aan de bereikbaarheid en mag op andere plaatsen niet leiden tot problemen op het gebied van veiligheid en geluidhinder. Een maatregel om dit te bereiken is de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg.

3.4.3 Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan Epe (16 september 1999 vastgesteld) beschrijft de gewenste kwaliteit van het groen in de bebouwde kom in de vorm van een samenhangende visie op het groen in de gemeente Epe. Kern van de visie bestaat uit het streven naar meer samenhang in het beeld van het openbaar groen en een samenhangend netwerk voor

natuur en gebruik van het openbaar groen. Om dit samenhangend netwerk te realiseren is een hoofd- en substructuur van het openbaar groen vastgelegd als basis voor het groene imago van Epe. De Oenerweg en het (verhoogde) tracé van de voormalige spoorlijn Apeldoorn-Zwolle maken onderdeel uit van de hoofdstructuur; de overige ontsluitingswegen van het bedrijventerrein vallen binnen de substructuur.

De groenstructuur op het bedrijventerrein Kweekweg bestaat uit afzonderlijke elementen met weinig onderlinge samenhang:

- enkele dichte groenstroken als afscherming van bedrijven, een daarvan is de groenstrook rond het bedrijf aan de zuidkant van de Kweekweg en de Zuukerweg;
- dichte groenstroken als afscherming rond de sportvelden;
- groenstroken met bomen en groene open ruimtes met bomen langs de Oenerweg;
- enkele bomen en groene open ruimtes langs de Lange Veenteweg;
- het tracé van de voormalige spoorlijn;
- bomen in een (groen)strook langs de Zuukerweg – Diepenweg;
- bomen in verharding langs de Hammerstraat.

De Dorpsche beek loopt deels in de groenstrook langs de Zuukerweg en buigt dan af naar het tracé van de voormalige spoorlijn en vervolgens langs de zuidkant van het bedrijventerrein. Hiermee heeft het bedrijventerrein aan de zuidrand een groene buffer naar het buitengebied, de Zuukerenk. De beek heeft geen eenduidige begeleidende beplanting maar is opgenomen in de omgeving. De beek is daardoor niet als één element beleefbaar.

In het Groenstructuurplan is een aantal beleidsuitspraken gedaan die relevant zijn voor het plangebied:

- de Dorpsche Beek is één van de 'blauwe aders' die in de bebouwde kom een zo open mogelijke inrichting dienen te krijgen;
- de mogelijkheden worden bekeken om de beken aan de rand van de bebouwde kom natuurgericht in te richten en als afronding van de bebouwing naar het buitengebied te beheren.
- Het uitgangspunt is dat beken langs de rand van bebouwing komen te liggen, zodat ze zichtbaar zijn.

3.4.4 Welstandsnota Epe

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 13 mei 2004 de welstandsnota gemeente Epe vastgesteld. Het welstandsbeleid voor bedrijventerreinen is vooral gericht op stimulering van het dynamische en eigentijdse karakter van de bedrijventerreinen. Gestreefd wordt naar een zekere samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun eigen identiteit aan te tasten. Dit betekent extra inspanningen, zowel van de gemeente als het bedrijfsleven om het bebouwingsbeeld - soms rommelig en verwaarloosd - gezamenlijk aan te pakken. De aanwezige oudere bedrijfsgebouwen (daterend uit het begin van de 20^e eeuw) met een goede architectonische waarde kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit van de bedrijventerreinen. Om die reden wordt er gestreefd naar het behoud hiervan.

Voor alle bedrijventerreinen geldt het welstandsniveau 3. De welstandsnota bevat beoordelingscriteria voor bouwaanvragen op het gebied van situering, massa en vorm, gevels en kleur- en materiaalgebruik.

3.4.5 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het bestaande bedrijventerrein Kweekweg geldt het bestemmingsplan "Kweekweg". Dit plan is 12 december 1974 door de gemeenteraad vastgesteld en op 18 juni 1975 door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland goedgekeurd (besluit nr. 1419/571-3309). Dit plan is vervolgens 7 maal op onderdelen herzien.

1. Voor een aantal locaties verspreid over het gehele gebied geldt de eerste partiële herziening. Dit plan is op 15 september 1977 door de gemeente bij besluit nummer G59 vastgesteld en op 20 maart 1978 door Gedeputeerde Staten bij besluit nummer 15035/568-RO-102 goedgekeurd. Dit plan is onder meer opgesteld om garagebedrijven binnen de bestemmingen industrie en bedrijfsbebouwing toe te staan.
2. Voor het gebied ten noorden van de Lange Veenteweg en de Dorperhofweg geldt de tweede partiële herziening. Dit plan is op 21 september 1978 door de gemeenteraad bij besluit nummer G46 vastgesteld en op 7 februari 1979 door Gedeputeerde Staten bij besluit nummer 14529/253-RO-102 goedgekeurd. In deze herziening is de uitbreiding van een aantal functies opgenomen.
3. Voor een aantal locaties verspreid over het gehele gebied geldt de derde partiële herziening. Dit plan is op 17 december 1981 door de gemeenteraad bij besluit nummer G64 vastgesteld en op 24 juni 1982 door Gedeputeerde Staten bij besluit nummer RO 509/5-ROV/G5208 goedgekeurd. In deze herziening wordt de uitbreiding van een aantal functies toegelaten en is de bestemming 'Duivensportcentrum' opgenomen.
4. Voor het gehele gebied geldt de vierde partiële herziening. Dit plan is in juli 1983 door de gemeenteraad bij besluit nummer G24 vastgesteld en 19 december 1983 door Gedeputeerde Staten bij besluit nummer RO 2463/5-ROV/G5208 goedgekeurd. In deze herziening wordt de vestiging van A-inrichtingen (nu: geluidzoneringsplichtige inrichtingen) uitgesloten.
5. Vijfde en zesde herziening: de procedures van deze herzieningen zijn stopgezet.
6. Voor het gebied ten zuiden van de Oenerweg geldt de zevende partiële herziening. Dit plan is op 17 maart 1988 door de gemeenteraad bij besluit nummer G11 vastgesteld en op 5 juli 1988 door Gedeputeerde Staten bij besluit nummer RO88.12731-ROV/G5208 goedgekeurd. In deze herziening wordt de vestiging van kantoren via een vrijstelling mogelijk gemaakt, wordt het realiseren van bedrijfswoningen niet langer toegestaan en is de bestemming 'Autosloperij' gedeeltelijk veranderd. Tot slot is een aantal voorschriften aangepast.
7. Voor het adres Kweekweg 7 geldt de achtste partiële herziening. Dit plan op 17 maart 1988 door de gemeenteraad bij besluit nummer G14 vastgesteld en op 29 april 1988 door Gedeputeerde Staten bij besluit nummer RO88.9922-ROV/G5208 goedgekeurd. In deze herziening kan het voormalige spoortraject worden heringericht als een weg voor de firma Gosschalk en wordt de plangrens van de bestemming 'Bedrijven' ter plaatse van de gemeentewerf verruimd.
8. Voor het gebied van de firma Gosschalk (aan het begin van de Oenerweg) geldt de negende partiële herziening. Dit plan is op 14 december 1995 door de gemeenteraad bij besluit nummer G39 vastgesteld en op 9 januari 1996 door Gedeputeerde Staten bij besluit nummer RG96.2471 goedgekeurd. Deze herziening is specifiek voor de regulatie van het vleesverwerkende bedrijf van de firma Gosschalk opgesteld. Ook is hierin een regeling ten behoeve van perifere detailhandelsbedrijven opgenomen.

Voor de gronden waar de zuidelijke en oostelijke uitbreidingen zijn geprojecteerd geldt het bestemmingsplan Buitengebied dat 23 juni 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld en bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland van 14 februari 2006,

nr. RE2005.5927 (grotendeels) is goedgekeurd. Het bestemmingsplan Buitengebied is 3 mei 2006 (grotendeels) in werking getreden. De gronden zijn aangewezen als agrarische doeleinden en bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, de waterhuishouding, waaronder sprengen en beken en recreatief medegebruik in de zin van voet-, fiets- en/of ruitersporen.

3.5 Samenvatting beleidskader

Een analyse van het vigerende beleid resulteert in het volgende beleidskader voor het bedrijventerrein Kweekweg en de beoogde uitbreidingen:

- Het plangebied heeft geen status 'waardevol gebied' in het Streekplan, zodat de gemeente veel ruimte heeft voor vernieuwing van het landschap met zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten (Streekplan).
- Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn kernbegrippen in het provinciale bedrijventerreinenbeleid. In verband met zorgvuldig ruimtegebruik beveelt de provincie aan het toepassen van minimale maten voor bouwhoogte en bebouwingspercentage.
- Op terreinen voor lokale bedrijvigheid dienen bedrijven zich te kunnen vestigen, welke naar aard, schaal en functie daarbij passend zijn. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk, zoals het Kweekwegterrein geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,50 ha. (Streekplan).
- Grootschalige detailhandel, eventueel thematisch, mag geaccommodeerd worden op perifere locaties. Het gaat hierbij om detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden (Streekplan).
- Het ruimtelijk structuurplan Epe vraagt om een goede inpassing van de beekzone rond de Dorpsche Beek, de nieuwe ontsluitingsweg inclusief de verbinding naar het bestaande deel (Hammerstraat) en het historisch dorpslint langs de Oenerweg. Daarnaast is er aandacht vereist voor de 'randen' van het bedrijventerrein.
- In het Groenstructuurplan maken de Oenerweg en het tracé van de voormalige spoorlijn onderdeel uit van de hoofdstructuur van openbaar groen; de overige ontsluitingswegen op het bedrijventerrein vallen binnen de substructuur. De Dorpsche Beek is aangeduid als één van de 'blauwe aders'.
- De welstandsnota kent kwaliteit toe aan de aanwezige oudere bedrijfsgebouwen. Voor het hele gebied geldt het laagste kwaliteitsniveau 3.
- Uitgangspunt is dat de beken aan de rand van de bebouwing komen te liggen. Het voornemen de Dorpsche Beek aan de rand van het bedrijventerrein te leggen, waar het zichtbaar is vanaf de ontsluitingsweg past binnen het Groenstructuurplan. Door de aanleg van een fietspad zal de beek bovendien nog meer beleefd worden.

4 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk wordt gestart met een behoefteaming, waarin de kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van het programma in de oostelijke en zuidelijke uitbreiding van het bedrijventerrein worden onderbouwd. In dit hoofdstuk wordt bovendien nader bekeken welke gevolgen de planontwikkeling heeft op de milieu- en andere aspecten in het plangebied en de omgeving. Het betreft de (milieu)aspecten bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid, hinder in de relatie tot bedrijven en woningen, geluidsaspecten, water, archeologie, natuur en landschap. In hoofdstuk 5 worden deze aspecten doorvertaald naar het plangebied.

4.1 Marktbehoefte

4.1.1 Onderbouwing behoefteaming

In het kader van het bestemmingsplan bedrijventerrein Kweekweg heeft Oranjewoud (Onderbouwing behoefteaming bedrijventerrein Kweekweg te Epe, kenmerk 160352, rev01, 25 april 2006) een behoefteaming opgesteld voor de gemeente Epe. De behoefteaming vormt de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing voor het te realiseren programma in de zuidelijke en oostelijke uitbreiding. De beide uitbreidingen beslaan gezamenlijk circa 9 hectare bruto, omgerekend circa 7 hectare netto.

Een kwantitatieve onderbouwing is van belang voor de exploitatie van het plan, zodat de gemeente rekening kan houden met een reëel uitgiftetempo van de kavels. Daarnaast moet de regionale taakstelling tot 2020 in het oog gehouden worden. De provincie Gelderland gaat in haar raming voor de gemeente Epe uit van een uitbreiding van 20 hectare netto in de periode 2001 tot 2020. Over deze periode kan dus worden uitgegaan van de uitgifte van 1 hectare netto per jaar. Van de genoemde hoeveelheid moet de aanwezige voorraad bedrijventerrein afgetrokken worden. Bijkomende voorwaarde is dat er zich op terreinen in Epe alleen lokale bedrijven mogen vestigen (endogene groei en verplaatsing).

De kwalitatieve onderbouwing is vooral van belang voor welk soort bedrijven Kweekweg ontwikkeld wordt. Met andere woorden: wat zijn de kenmerken van het nieuwe terrein. Door dit zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag van de geregistreerde kandidaten ontstaan geen problemen bij de afzet van de kavels. Een duidelijk profiel van een terrein kan onnodige concurrentie met andere plannen voorkomen. Dit profiel wordt deels door omgevingskenmerken van de locatie bepaald. Het geformuleerde beleid over de vestigingsmogelijkheden van bedrijven speelt hierin ook een belangrijke rol.

Vraag naar bedrijventerreinen

In de behoefteaming is op 3 manieren de kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein bepaald.

1. Extrapolatie van de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in de periode 1999-2006. De gemiddelde uitgifte in de periode 1999-2006 bedroeg 1,6 hectare per jaar (uitgifte op

Eekterveld III in Vaassen). Uitgaande van de uitgiftemethode is voor de periode tot 2020 een areaal van circa 25 hectare uitgeefbaar terrein nodig.

2. Op basis van lijst van ingeschreven bedrijven en uit te plaatsen bedrijven. Een aantal bedrijven heeft een actuele vraag naar bedrijfsruimte. Bovendien zijn er bedrijven die vanuit ruimtelijk en/of milieuoogpunt uitgeplaatst moeten worden. De gemeente registreert deze aanvragen en deelt ze in prioriteitsgroep op basis van uitgiftecriteria. Per februari 2006 ging het om een vraag van ongeveer 7,2 hectare. Uiteraard is dit een momentopname, waarbij nog niet duidelijk is of ook alle kandidaten daadwerkelijk op het nieuwe terrein terecht zullen komen. Een deel van de vraag wordt veroorzaakt door het niet voldoende beschikbaar hebben van kavels binnen de gemeente, de zogenaamde 'achterstallige vraag'. Wel is bij dit cijfer rekening gehouden met het feit dat bedrijven die op Eekterveld en het huidige Kweekweg gevestigd zijn ook bedrijfsruimte en percelen achter laten. Vandaar dat voor deze categorie, op basis van een inschatting van de gemeente, slechts 50 % van de vraag is meegenomen. Het betreft hier een endogene vraag van de bedrijven, uit de eigen kernen van de gemeente.
3. Op basis van op de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de gemeente Epe. In de periode van 1996 tot 2005 is de werkgelegenheid in Epe gegroeid met ongeveer 14% (provincie Gelderland, bewerking Etal, 2005). Bij extrapolatie van deze trendmatige groei voor de periode tot 2010, neemt de werkgelegenheid toe met ongeveer 1.400 arbeidsplaatsen. Op dit moment is 29 % van de totale werkgelegenheid in Epe gevestigd op bedrijventerreinen. Bij een gemiddelde arbeidsquotiënt van 25 werknemers per hectare komt dat neer op een uitbreidingsbehoefte van 16 hectare tot en met 2010 ($1400 \times 0.29 : 25$).

De ontwikkeling van de werkgelegenheid verliep in Epe in deze periode gemiddeld iets slechter dan de regio Stedendriehoek en die van de gehele provincie Gelderland (werkgelegenheidsonderzoek 2005). Mogelijk wordt dit veroorzaakt door het niet op tijd voorhanden hebben van uitgeefbare grond.

Ijzeren voorraad

De ijzeren voorraadmethode is gebaseerd op het direct beschikbaar hebben van voldoende voorraad aan uitgeefbare bedrijventerreinen voor een periode van 3 à 4 jaar. Deze voorraad is nodig om snel in te kunnen spelen op veranderende marktvraag en geeft in de tijd gezien speling om nieuwe terreinen te ontwikkelen (procedures). Wij gaan voor Epe uit van een ijzeren voorraad ter grootte van 3 à 4 maal de jaarlijkse gemiddelde uitgifte van ongeveer 1,6 hectare per jaar. Als benodigde ijzeren voorraad voor Epe wordt circa 6,5 hectare aangehouden. Dit aanbod dient dus ten allen tijde voorradig te zijn om snel te kunnen inspelen op de vraag uit de markt.

Kwalitatief

Bij een beschouwing van de lijst van kandidaten voor Kweekweg, blijkt het om een doorsnee van het bestaande bedrijvenbestand te gaan. De bedrijven kenmerken zich door een combinatie van beperkte kantoorruimte gekoppeld aan een grotere productieruimte. De gemiddelde ruimtevraag bedraagt 3.500 m². Alle kandidaten vallen in de milieucategorieën 1 t/m 3. Kweekweg kan getypeerd worden als een modern, gemengd terrein met een vrij kleinschalige verkaveling. Typische vertegenwoordigers van deze categorie bedrijven zijn bouw- en handelondernemingen. Op de huidige lijst met kandidaten zijn ook een auto- en een motorhandel opgenomen. Indien verkoop aan

particulieren zal gaan plaatsvinden, moet de mogelijkheid voor perifere detailhandel in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Aanbod van bedrijventerreinen

Bij het bepalen van het aanbod aan bedrijventerreinen ligt de nadruk op het aanbod in de gemeente Epe, vanwege de sterke lokale verbondenheid van de bedrijven.

De gemeente Epe beschikt netto over 68,9 hectare bedrijventerrein (Ruimtelijk structuurplan Epe, september 2005). Op dit moment is alleen bedrijventerrein beschikbaar op bedrijventerrein Eekterveld III in Vaassen. Op dit terrein, dat bestemd is voor lokale bedrijven, is de afgelopen jaren bijna 11 hectare grond uitgegeven. Er is nog ongeveer 20.000 m² niet uitgegeven, die momenteel gereserveerd voor kandidaten.

De gemeente Epe heeft om de toekomstige vraag te accommoderen gekozen voor twee locaties. Het bedrijventerrein Kweekweg wordt ingezet voor de korte en middellange termijn. Daarna volgt een verdere uitbreiding van Eekterveld. Dit zal vanaf 2010 zijn beslag krijgen.

Regionale afstemming

Stedendriehoek

Qua planning en (provinciaal) bedrijventerreinenbeleid Apeldoorn-Deventer-Zutphen maakt Epe deel uit van de regio Stedendriehoek. De deelnemende gemeenten zijn onderverdeeld in drie categorieën: (boven)regionale gemeenten, subregionale gemeenten en overige gemeenten. Epe valt in deze laatste categorie, waarvoor een beleidsopgave van 47 hectare netto in de periode 2001 - 2020 is gedefinieerd. (Van trekkracht naar slagkracht, nota bedrijventerreinen 2002-2006, provincie Gelderland, februari 2003). De gemeente Epe neemt hiervan 20 hectare voor haar rekening.

Jaarlijks vindt er in Stedendriehoek verband afstemming plaats om de gegevens te actualiseren en de knelpunten te constateren. Het voornemen tot uitbreiding van Kweekweg is in het jaarlijkse afstemmingsoverleg door de gemeente Epe naar voren gebracht en vervolgens geregistreerd. De resultaten van het overleg worden voorgelegd aan het bestuur van de betreffende gemeenten. De uiteindelijke sturing van de planning gebeurt door de provincie.

Voor de Stedendriehoek wordt perspectief gezien voor arbeidsintensieve functies (ICT, commerciële en maatschappelijke diensten, toerisme en recreatie, de grafische sector, mediasector en milieuprocestechnologie). Bij de regionale beleidsopgave voor bedrijventerreinen wordt in de nota bedrijventerreinen 2002-2006 "Van trekkracht naar slagkracht" (provincie Gelderland, februari 2003) uitgegaan van:

- het voorkomen van versnippering van de stedelijke ontwikkelingen, door middel van concentratie en bundeling;
- de uitbreidingsbehoefte van gevestigde bedrijven (endogene ruimtevraag) opvangen in eigen gemeente;
- nieuwe locaties - of uitbreiding van bestaande locaties - zo veel mogelijk laten aansluiten op bestaande stedelijke ontwikkelingen;
- het streven naar binnengemeentelijke bundeling.

De uitbreiding van Kweekweg voldoet aan bovengenoemde uitgangspunten. De gemeente Epe maakt deel uit van het overleg van de Stedendriehoek.

Noord-Veluwe

Ten noorden van de gemeente begint de Noord-Veluwe. Hier zijn vooral de plannen voor het interlokale bedrijventerrein Hattemerbroek relevant. De gemeenten Hattem, Oldebroek en Heerde ontwikkelen gezamenlijk een terrein voor lokale bedrijvigheid van circa 60 -70 hectare.

Gezien de lokale aard van dit terrein en de wens van de bedrijven in Epe te blijven, zal dit geen concurrerende ontwikkeling voor Kweekweg zijn.

Afstemming vraag en aanbod

Kwantitatieve onderbouwing

Uit de behoefteaming blijkt dat de oppervlakte terstond uitgeefbaar bedrijventerrein in Epe bijna nihil is. Om flexibel op de marktvraag in te kunnen spelen zou op ieder moment een oppervlakte van ongeveer 6,5 hectare beschikbaar moeten zijn als ijzeren voorraad. Deze hoeveelheid sluit goed aan bij de daadwerkelijk geregistreerde interesse onder de bedrijven in Epe, die op dit moment ruim 7 hectare beslaat.

De behoefte op langere termijn is in deze notitie op verschillende manieren berekend. Zowel de raming op basis van werkgelegenheid (16 hectare tot 2010) als de raming op basis van historisch uitgifte (25 hectare tot 2020) ligt boven de beleidsopgave voor Epe, zoals verwoord in het streekplan (20 hectare in de periode 2001-2010).

Uitgaande van de ervaringen van de afgelopen jaren en de daadwerkelijk geregistreerde belangstelling op dit moment, zal de netto beschikbare ruimte op de uitbreiding van Kweekweg over ongeveer 4 jaar uitgegeven zijn. De overige vraag zal geacommodeerd dienen te worden op de volgende fase van Eekterveld in Vaassen. Deze uitbreiding is gepland vanaf 2010.

Kwalitatieve onderbouwing

Gezien de vraag onder bedrijven en het vigerende vestigingsbeleid zal voor de uitbreiding van Kweekweg een niet te specifiek profiel geformuleerd moeten worden. Het gaat vooral om lokale bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 met een gemiddelde kavelgrootte van 3.500 m². Aangezien enkele grotere partijen in het bestand opgenomen zijn, ligt de meest voorkomende kavelmaat rond de 2.000 à 2.500 m². Kweekweg zal gezien de vraag als een gemengd, modern terrein ontwikkeld moeten worden. Het gaat hierbij om productieruimten met een kantoor en opslagruimte, die vaak op de verdieping gerealiseerd kan worden. De gemeente zal een ambitieniveau voor de beeldkwaliteit moeten formuleren. Over het algemeen zijn deze bedrijven vooral geïnteresseerd in functionaliteit en hechten geen groot belang aan representativiteit.

4.1.2 Distributie planologisch onderzoek

In de afgelopen jaren heeft in Epe een discussie gespeeld over de vestiging van bouwmarkten en hoe daarop beleidsmatig door de gemeente zou moeten worden ingespeeld. Die discussie is vergezeld gegaan van twee distributie-planologische onderzoeken (DPO). De discussie heeft geleid tot schriftelijke reacties en een door de gemeente opgestelde detailhandelsvisie (Detailhandelsbeleid 2008-2020, Gemeente Epe, 15 januari 2008).

Naar aanleiding van de beoogde ontwikkelingen op de oostelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Kweekweg heeft gemeente Epe aan advies- en ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in maart 2008 gevraagd om een DPO uit te voeren, waarin de bouwmarktsituatie in Epe is afgestemd op die ontwikkelingen.

In het DPO wordt geconcludeerd dat er voldoende marktruimte is voor uitbreiding van het doe-het-zelf-aanbod met twee bouwmarkten van ieder 3.200 m² b.v.o., indien gelijktijdig de bestaande Formido wordt gesloten.

Ten aanzien van de verzorgingsstructuur wordt in het DPO aangegeven, dat in de ruimtelijke ordening op basis van ruimtelijke relevante argumenten wordt beoordeeld of nieuwe initiatieven resulteren in duurzame ontwrichting van de voorzieningsstructuur. Het gaat hierbij om de effecten op de structuur, dus het geheel van de winkelvoorzieningen. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven is geen ruimtelijk relevant argument. Pas als het verdwijnen van één of meerdere winkels als gevolg van een initiatief een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen tot gevolg heeft, is er sprake van duurzame ontwrichting. In concreto gaat het om een onaanvaardbare afname van de in een verzorgingsgebied aanwezige variatie in het aanbod van een bepaalde branche. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden. Als door een toevoeging van een winkel in een verzorgingsgebied dus een andere winkel verdwijnt, dan is de differentiatie in het aanbod per saldo gelijk gebleven of misschien wel verbeterd als modern aanbod verouderd aanbod vervangt. Er is dan dus geen sprake van duurzame ontwrichting. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling de verzorgingsstructuur juist versterkt.

De resultaten van het DPO zijn gepresenteerd in een separaat rapport "Distributie planologisch onderzoek Bedrijventerrein Kweekweg te Epe, Actualisatie bouwmarkten oostelijke uitbreiding (kenmerk 182321, revisie 01, Oranjewoud) d.d. 18 maart 2008.

4.2 Bodem

Door Certicon is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de uitbreiding van het industrieterrein Kweekweg in Epe. Het onderzoek is uitgevoerd op diverse percelen aan de Hammerstraat in Epe. Het bodemonderzoek is gedateerd op 29 juni 2006 en heeft P2006-0950 als kenmerk. Op de betreffende locatie is ook een herbemonstering van het grondwater uitgevoerd. Dit onderzoek is ook uitgevoerd door Certicon. Deze rapportage heeft UP/MOO/LP2006.4019 als kenmerk. Daarnaast is er in de zuidelijke uitbreiding een actualisatieonderzoek Dorpsche Beek te Epe uitgevoerd (Tauw kenmerk R001-4453702CJL-baw-V01-NL, mei 2006). Genoemde onderzoeken zijn als losse bijlagen toegevoegd.

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 4,5 hectare. De locatie is onderzocht volgens de onderzoeksstrategie grootschalig onverdacht. Het onderzochte terrein betreft agrarisch gebied.

Resultaten

Uit de resultaten van het uitgevoerd bodemonderzoek blijkt het volgende.

Van de bovengrond zijn 4 mengmonsters onderzocht. In een mengmonster zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen gemeten. In een mengmonster is een licht verhoogd gehalte aan arseen gevonden en in twee mengmonsters zijn sterk verhoogde arseengehalten aangetoond.

De mengmonsters met de sterk verhoogde arseengehalten zijn uitgesplitst in de verschillende deelmonsters. In totaal blijken 4 deelmonsters sterk verhoogde arseengehalten te bevatten. In deze monsters worden ook de hoogste ijzergehalten

aangetroffen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de sterk verhoogde arseen gehalten van nature in de grond aanwezig zijn.

In de mengmonsters van de ondergrond worden voor geen van de onderzochte stoffen verhoogde gehalten aangetroffen.

Tijdens het onderzoek zijn 6 peilbuizen geplaatst waaruit grondwatermonsters zijn genomen. Uit de analyseresultaten van het onderzoek van deze monsters blijkt verspreid over de locatie licht verhoogde gehalten aan arseen, cadmium, koper, chroom, nikkel en zink voorkomen. Daarnaast worden in 2 peilbuizen matig verhoogde gehalten aan nikkel, in 1 peilbuis matig verhoogde gehalten aan nikkel en zink en in 1 peilbuis een matig verhoogd gehalten aan zink aangetroffen. Tenslotte is in 1 peilbuis een sterk verhoogd gehalten aan nikkel gevonden.

Uit de resultaten van de herbemonstering van het grondwater blijkt dat de concentraties aan nikkel en zink in het grondwater nagenoeg overeenkomen met de gehalten die zijn aangetroffen tijdens het verkennende bodemonderzoek. Ter plaatse is sprake van een stabiele situatie.

Conclusie

In de bovengrond is plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan arseen aangetroffen. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat deze gehalten van nature aanwezig zijn in de bodem.

Ook de sterk tot matig verhoogde gehalten aan nikkel en het matig verhoogde gehalte aan zink in het grondwater zijn niet het gevolg van menselijk handelen. Deze gehalten zijn door het bevoegd gezag per brief van 28 februari 2007 aangemerkt als van nature verhoogde gehalten. Deze brief is als losse bijlage toegevoegd.

De gevonden gehalten in grond en grondwater vormen dus geen belemmering voor de realisatie van een industriële bestemming op de locatie. Vanwege de sterk tot matig verhoogde gehalten aan nikkel en het matig verhoogde gehalte aan zink in het grondwater is het niet toegestaan om zonder toestemming van het bevoegd gezag (de provincie Gelderland) grondwater op te pompen.

Daarnaast moet er rekening mee gehouden worden, dat wanneer er met arseen verontreinigde grond wordt afgevoerd van de locatie dit volgens de hiervoor geldende regels moet plaatsvinden.

Er dient bij de verwerking van grond en puin afkomstig van de locatie en eventueel aangevoerde grond en bouwstoffen gewerkt te worden overeenkomstig de regels van het Bouwstoffenbesluit. Hiervoor moet de te verwerken grond en andere bouwstoffen in veel gevallen zijn voorzien van een partijkeuring, uitgevoerd door een geaccrediteerd onderzoeksbureau. Daarnaast is voor de gemeente Epe een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Vrijkomende grond mag als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem. Voordat de grond mag worden toegepast volgens de bodemkwaliteitskaart dient hiervoor een melding te worden ingediend.

4.3 Luchtkwaliteit

In opdracht van de gemeente Epe heeft Oranjewoud een onderzoek (Integraal bestemmingsplan Kweekweg, luchtkwaliteitonderzoek in kader Wet luchtkwaliteit,

kenmerk 160352, rev 00, 18 maart 2008) uitgevoerd naar de luchtkwaliteit voor de realisatie van de oostelijke en zuidelijke uitbreiding van het bedrijventerrein de Kweekweg te Epe. De rapportage is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Over de luchtkwaliteit ter plaatse van de in dit onderzoek betrokken wegen kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Invullen wanneer onderzoek gereed is

Er wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit die per 15 november 2007 in werking is getreden.

4.4 Externe veiligheid

In of in de omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gevestigd. Dit zijn bedrijven die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) werken met, of de op- of overslag verzorgen van gevaarlijke stoffen, zoals LPG of ammoniak. Evenmin zijn er in of in de omgeving van het plangebied BRZO-bedrijven aanwezig. BRZO staat voor Besluit Risico's Zware Ongevallen. Onder de werking van dit besluit vallen bijvoorbeeld bedrijven die werken met chemische stoffen, vuurwerk of aardolie. Tot slot lopen er geen vastgestelde transportroutes gevaarlijke stoffen door of langs het plangebied.

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Hinder in de relatie bedrijven/woningen

Het plangebied ligt aan de noordelijke en westelijke zijde naast een rustige woonwijk. Ten oosten en zuiden bevindt zich landelijk gebied zonder woningen.

Op het plangebied is een inwaartse zonering gelegd om milieugevoelige functies, zoals woonwijken, te ontzien. Er wordt een bufferzone gecreëerd door bedrijven die geen of weinig hinder veroorzaken, dicht bij bijvoorbeeld gevoelige functies te plaatsen. Bedrijven met een grotere milieubelasting worden op grotere afstand van gevoelige functies gevestigd. Kortom, hoe meer hinder, hoe verder weg van woonwijken en andere gevoelige functies. In dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

4.6 Geluid

Inleiding

Bedrijventerrein Kweekweg is geluidsgezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Ter onderbouwing van het bestemmingplan voor de uitbreiding/ aanpassing van het bedrijventerrein zijn geluidsonderzoeken uitgevoerd (zie losse bijlagen). Deze onderzoeken zijn bedoeld om enerzijds vast te stellen wat de geluidsconsequenties zijn van de uitbreidingen/ veranderingen en anderzijds om vast te stellen of wordt voldaan aan de wettelijke vereisten die volgen uit de Wet geluidhinder.

Overzicht uitgevoerde onderzoeken

In januari 2007 is door Ingenieurs- en adviesbureau Oranjewoud een eerste beoordeling uitgevoerd gericht op de geluidsgevolgen vanwege het uitgebreide/ gewijzigde

Bedrijventerrein Kweekweg. De resultaten hiervan zijn verwoord in de notitie 'Beoordeling geluidaspecten bedrijventerrein (industrielawaai)'. Deze notitie heeft met het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kweekweg' en 'Partiele herziening geluidzone' ter inzage gelegen. Mede naar aanleiding van inspraakreacties heeft DGMR vervolgens aanvullend onderzoek uitgevoerd. De aanvullende onderzoeken waren gericht op de benodigde geluidsreducerende voorzieningen (Gosschalk en RWZI Waterschap Veluwe), de invloed van iets gewijzigde invulling van het bedrijventerrein en de geluidsconsequenties voor een tweetal (bedrijfs)woningen op het bedrijventerrein (Lange Veenteweg 23, Kweekweg 9). De onderzoeksresultaten van het aanvullend onderzoek zijn verwerkt in de notities van 18 december 2007 (nr. I.2006.0782.02.N003) en 18 maart 2008 (nr. I.2006.0782.04.N002).

Uitgangspunten

Met de nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplanprocedure worden de volgende (akoestisch relevante) zaken vastgelegd:

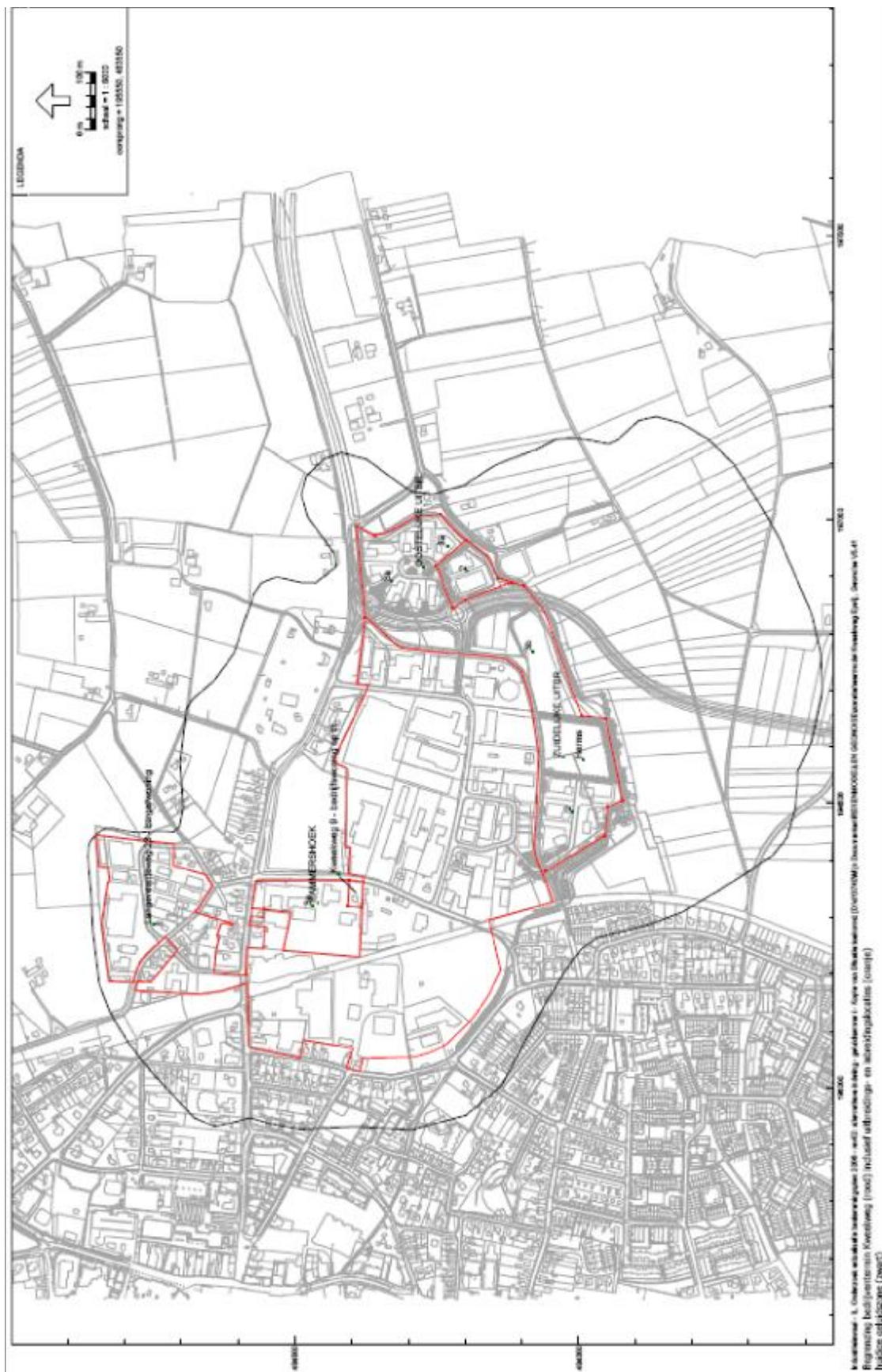
- De mogelijkheden op het bestaande bedrijventerrein Kweekweg zullen, akoestisch gezien, niet anders zijn dan nu bij vigerend bestemmingsplan en milieuvergunning voor de aanwezige bedrijven is toegestaan;
- De locatie Hammershoek (voormalige school) wordt onderdeel van het bedrijventerrein. Hier is bedrijvigheid tot milieucategorie 3a toegestaan;
- Het bedrijventerrein wordt aan de oostzijde vanaf de Dorpschebeek tot aan de Oude Oenerweg/ Klepperweg uitgebreid. Op de oostelijke uitbreiding is bedrijvigheid tot milieucategorie 3 toestaan, met uitzondering van de meest zuidelijke punt waar tot milieucategorie 2 is toegestaan;
- Het bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde tot ongeveer halverwege de Dorpschebeek en de Horsterweg uitgebreid. In dit 'zuidelijke' uitbreidingsgebied zijn aan de westzijde bedrijven tot milieucategorie 2 toestaan. Centraal in het zuidelijke uitbreidingsgebied zijn kavels gereserveerd voor het bedrijf Herms. Ten oosten van de kavels van Herms zijn bedrijven tot milieucategorie 3b toegestaan;
- Het perceel Kweekweg 9 zal onderdeel uitmaken van het bedrijventerrein. De op het perceel aanwezige woning wordt aangemerkt als dienstwoning. Hiermee gelden voor betreffende woning geen geluidsgrenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder.
- Het perceel Lange Veenteweg 23, waarop een burgerwoning is gesitueerd, zal geen onderdeel meer uitmaken van het bedrijventerrein. Dit betekent dat voor betreffende woning de grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

Genoemde uitgangspunten zijn aangeduid op tekening (figuur 4.1).

Geluidsreducerende maatregelen

Om te kunnen voldoen aan de grenswaarden die volgen uit de Wet geluidhinder zijn/ worden de volgende of akoestisch gelijkwaardige maatregelen getroffen:

- RWZI: de geluidsuitstraling van de dominante geluidsbronnen (puntbeluchters en vijzels) is verminderd;
- Gosschalk & Zn. BV: de in de noordgevel van de loshal aanwezige ventilatieluiken worden in de nachtperiode gesloten;
- voor de bedrijven Barnhoorn rijdende winkel (Lange Veenteweg 25) en Autobedrijf van Heusden (Dorperhofweg 4) wordt bij nadere eis ingevolge de Wet milieubeheer vastgesteld dat voor genoemde bedrijven niet meer geluidsproductie is toegestaan dan nodig.



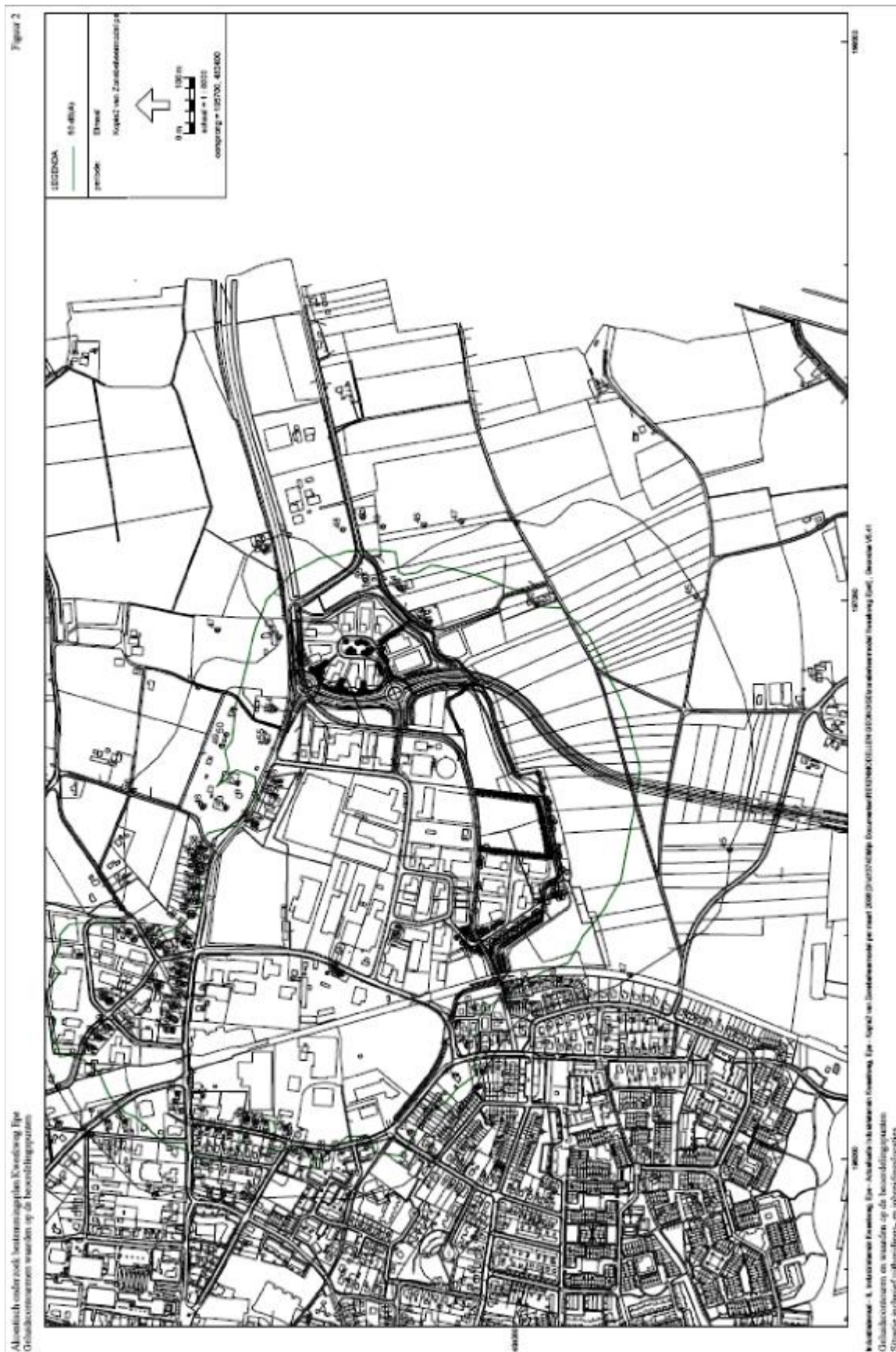
Figuur 4.1: Uitgangspunten akoestisch onderzoek

Resultaten

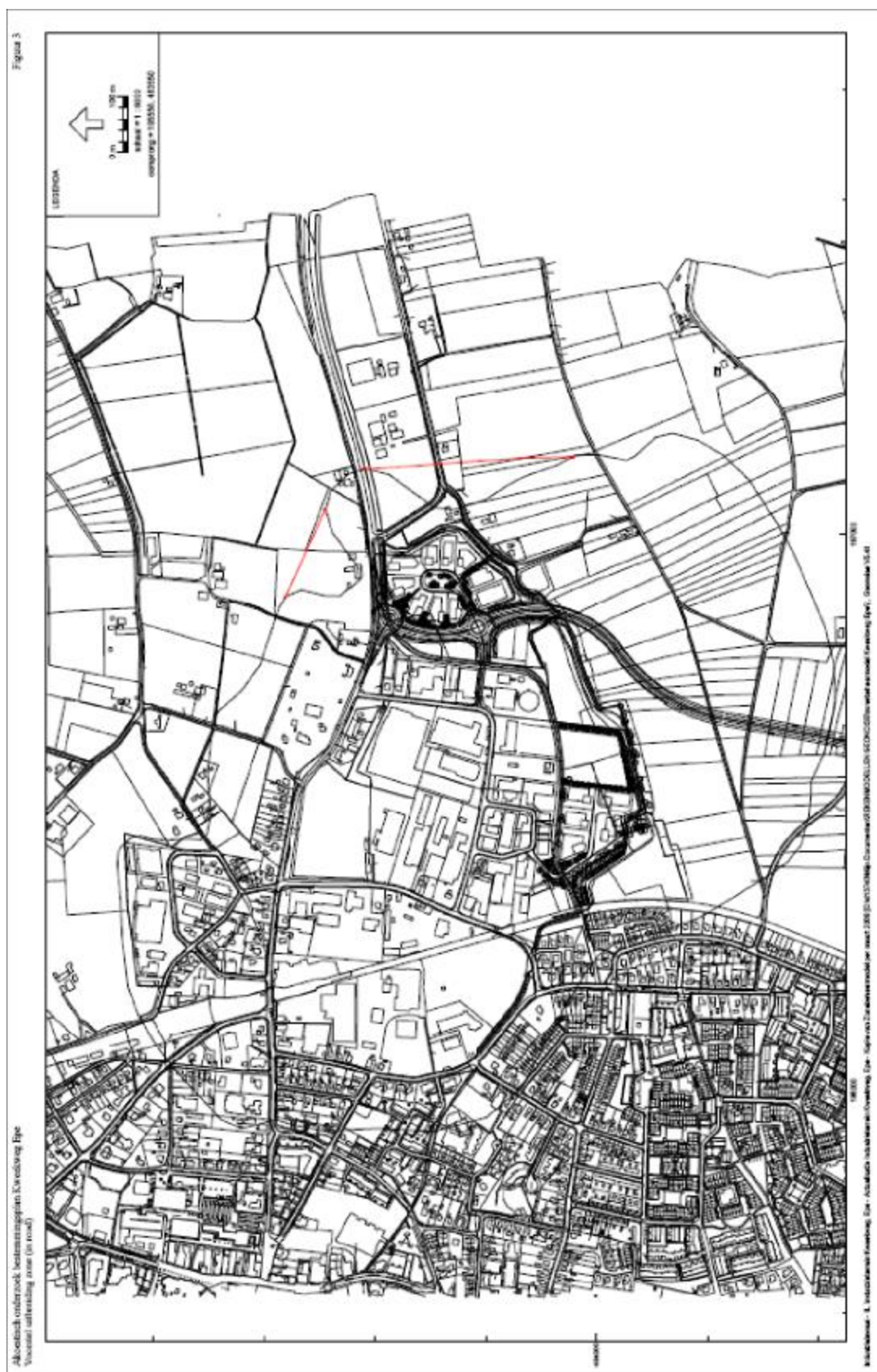
De voor het gewijzigde/ uitgebreide bedrijventerrein Kweekweg berekende geluidscontour (50 dB(A)) en de waarden ter plaatse van woningen binnen de 50 dB(A) contour zijn weergegeven in figuur 4.2. Uit de resultaten blijkt dat de geluidszone deels dient te worden uitgebreid. Tevens blijkt dat de geluidsbelasting op woningen binnen de geluidszone niet meer bedraagt dan 55 dB(A).

Voorstel geluidszonering en benodigde acties

Voorgesteld wordt om de geluidszone uit te breiden zoals weergegeven in figuur 4.3. Voor de bestaande woningen binnen de zone geldt reeds een vastgestelde waarde van 55 dB(A). Voor de woning aan de Lange Veenteweg 23 wordt een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld door B&W. De benodigde geluidsreducerende maatregelen worden bij procedure ingevolge de Wet milieubeheer geregeld.



Figuur 4.2: Berekende geluidscontour (50 dB(A)) en waarden t.p.v. woningen binnen de 50 dB(A) contour



Figuur 4.3: Uitbreiding geluidszone

4.7 Verkeer

Ter plaatse van de oostelijke uitbreiding van het plangebied "bedrijventerrein Kweekweg" wordt de komst van twee bouwmarkten en andere detailhandel voor woninginrichting juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Oranjewoud heeft in maart 2008 onderzoek gedaan om inzicht te verkrijgen in de gevolgen voor de verkeersintensiteiten en voor de afwikkeling ervan op het omliggende wegennet van deze ontwikkeling.

Op basis van de CROW publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- werkgebieden, vuistregels en kentallen gemotoriseerd verkeer" (november 2007) is een prognose gemaakt voor de verkeerstoename. Bij de prognose is rekening gehouden met bezoekers- en bevoorradingsverkeer, onderscheiden naar verschillende voertuigcategorieën die relevant zijn voor de berekening van de luchtkwaliteit (separaat onderzoek).

Voor toepassing van de kentallen is het nodig het verkoopvloeroppervlak te bepalen. Er is uitgegaan van de realisatie van ongeveer 15.000 m² bvo. Hiervan is maximaal 6.400 m² bestemd voor bouwmarkten. Het resterende deel van 8.600 m² bvo is aangewezen voor detailhandel in woninginrichting alsmede agri-detailhandel. Als stelregel wordt een omrekenfactor gehanteerd van 0,8 van bruto vloeroppervlak naar verkoopvloeroppervlak.

Aan de hand van eerder genoemde CROW publicatie is de verkeersproductie van het plangebied op respectievelijk werkdagen en zaterdag bepaald. Op basis van een aantal aannames is de ritproductie vervolgens toegedeeld op het omliggend wegennet. Deze gegevens zijn gebruikt als input voor het luchtkwaliteitonderzoek.

De resultaten van het verkeersonderzoek zijn in een separaat verkeersrapport "Oostelijke uitbreiding bedrijventerrein Kweekweg te Epe, aanvullende toets verkeer" (kenmerk 160352, revisie 01, Oranjewoud) d.d. 11 maart 2008 weergegeven.

4.8 Water

In het kader van de watertoets is door Oranjewoud een wateronderzoek uitgevoerd. Hierin wordt onder meer het bestaande watersysteem beschreven aan de hand van gegevens over de bodemopbouw en de waterdoorlatendheid ervan, het bestaande maaiveldhoogte, geohydrologische gegevens en de waterhuishouding. Op basis van deze gegevens zijn hydrologische randvoorwaarden geformuleerd voor het ontwerp van de oostelijke en zuidelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Kweekweg. Er zijn uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot water en volksgezondheid, inrichting, uitvoering, beheer en onderhoud en de verlegging van de Dorpsche Beek. Deze zijn gepresenteerd in een wateronderbouwing "Watertoets bedrijventerrein Kweekweg" (kenmerk 1907-160352, rev.01, d.d. 29 maart 2007) die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

4.9 Archeologie

Conform de richtlijnen van de provincie Gelderland voor archeologisch onderzoek voor bestemmingsplannen, bestaat er geen onderzoeksplicht wanneer het een gebied betreft met een lage kans op het aantreffen van archeologische resten.

De Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) geven aan, dat het plangebied in een zone ligt met een lage kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Ook zijn er zowel binnen als in de directe omgeving van het plangebied geen archeologische waarnemingen geregistreerd in de landelijke database voor de archeologie (ARCHIS).

In het kader van de nieuwe ontsluitingsweg Kweekweg is overigens reeds archeologisch vooronderzoek (Oranjewoud, kenmerk 150484, rev01, 12-12-2005) verricht in en nabij (gronden met een hoge archeologische trefkans) het plangebied. In dat onderzoek werd geconcludeerd, dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat voor het bestemmingsplan bedrijventerrein Kweekweg geen archeologisch onderzoek benodigd is.

4.10 Natuur

In april 2006 is door Oranjewoud B.V. een natuurtoets uitgevoerd voor de zuidelijke en oostelijke uitbreiding van bedrijventerrein Kweekweg. Deze natuurtoets is aangevuld met een vleermuisonderzoek dat in het voorjaar/zomer 2007 is uitgevoerd. De resultaten van de natuurtoets en het vleermuisonderzoek zijn gebundeld in de rapportage "Bedrijventerrein Kweekweg te Epe - Natuurtoets en aanvullend onderzoek, kenmerk 160352, rev 00, 2007). Deze rapportage is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het plangebied omvat het huidige bedrijventerrein en een tweetal uitbreidingslocaties aan de oost- en zuidkant. De uitbreidingslocaties bestaan hoofdzakelijk uit (agrarisch) grasland, houtsingels en kleine bosopstanden. Door het plangebied loopt de Dorpsche Beek. De onderzoeksresultaten zijn in onderstaande paragraaf uiteengezet.

In de natuurtoets is beoordeeld in hoeverre van deze plannen strijdigheden met de natuurwetgeving te verwachten zijn. Ten noorden van het bedrijventerrein liggen gebieden behorende tot het Natura 2000-gebied de Veluwe en/of tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Onderzocht is of eventuele negatieve effecten op deze gebieden te verwachten zijn. Tevens zijn de plannen getoetst aan de Flora- en faunawet.

Het plangebied heeft geen relatie met de beschermde gebieden. Gezien de afstand van het plangebied en het landgebruik van het tussenliggende gebied, worden van de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op de natuurwaarden van de beschermde gebieden verwacht. Het aanvragen van een vergunning is dan ook niet nodig.

Het aanvullend vleermuisonderzoek heeft aangetoond dat het plangebied gebruikt wordt door vier vleermuissoorten, namelijk de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en gewone grootoorvleermuis. De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied zijn echter van dien aard dat deze soorten niet belemmerd worden. Negatieve effecten door toename van de lichtuitstraling worden ook niet verwacht. Het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is dan ook niet nodig.

Bij het onderzoek is naar voren gekomen dat er, op basis van het gegeven dat het een sprengenbeek betreft, een theoretische mogelijkheid bestaat dat er een bermpje aanwezig is in de beek. De fosfaatrijke toestand ter plaatse vanwege overstort en effluentpunt waterzuivering maakt dit echter onwaarschijnlijk. Bij de verlegging van de

beek zal in overleg met bevoegde instanties worden beoordeeld of er maatregelen bij de uitvoering moeten worden genomen.

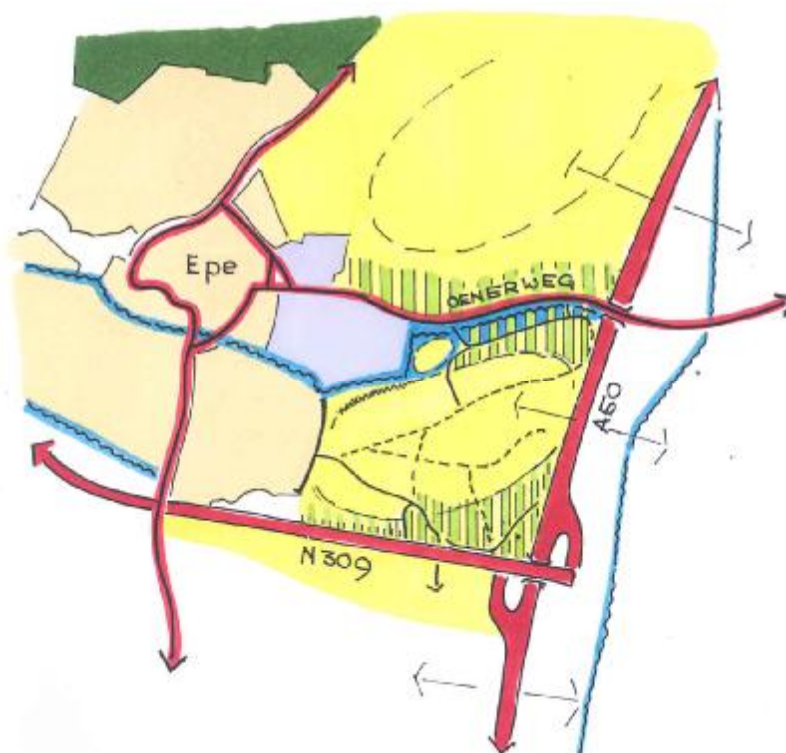
In het plangebied worden verder uitsluitend algemeen voorkomende soorten verwacht, waarvoor bij negatieve effecten als gevolg van een veranderende inrichting van het plangebied, geen ontheffing nodig is.

4.11 Landschap

Om de ligging van het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg Kweekweg te kunnen bepalen is een landschappelijke studie (Oranjewoud, rapport "Ontsluitingsweg Kweekweg, visie landschappelijk inpassing", kenmerk 150484, rev 04, 29 november 2005) verricht. De landschappelijke uitgangspunten, die hieruit voortvloeien vormen ook een belangrijke randvoorwaarde bij het bepalen van de opzet en inrichting van de zuidelijke en oostelijke uitbreiding van het bedrijventerrein. Uitgangspunt hierbij is dat de aanwezige landschappelijke structuur wordt behouden en versterkt. Een korte beschrijving van de landschappelijke structuur vindt u in deze paragraaf.

Epe en het plangebied maken deel uit van de Veluwerand, de overgang tussen de Veluwe en de IJsselvallei. De Veluwerand is een half open fijnmazig landschap in de 'middenzone' van de gemeente. De Veluwerand heeft een vrij steile west-oost helling. Door de aanwezige gradiënten is de variatie groot. Binnen de hellingzone is sprake van reliëf in de vorm van erosie dalen in de stuwwallen, beekdalen en essen met steilranden. De kernen zijn ontstaan op plaatsen waar voor de landbouw en veeteelt de meest gunstige omstandigheden voorkwamen: op de overgangszone van de hoger gelegen zandgronden en lager gelegen broeklanden.

De kern Epe heeft een grillige ruimtelijke structuur, kenmerkend voor een esdorp. De historisch gegroeide structuur waarbij wegen, bebouwings- en groenstructuur als vanzelfsprekend samenvallen is veranderd door de realisatie van de structuur van rondwegen. De A50 en de N309 manifesteren zich min of meer als rechtlijnige elementen in het landschap in tegenstelling tot de oude verbindingswegen, zoals de Oenerweg, met een bochtig verloop. De A50 wordt in het landschap niet gemarkeerd door begeleidende beplanting in tegenstelling tot de N309 die een randbeplanting van bomen en singels heeft. De Oenerweg heeft een smal profiel en wordt geflankeerd door monumentale laanbeplanting. De Oenerweg vormt ter hoogte van het bedrijventerrein de oostelijke entree van de kern Epe. De wegenstructuur is fijnmazig en over de es lopen onverharde wegen.



Figuur 4.1: landschappelijke structuurelementen omgeving bedrijventerrein Kweekweg

Verspreid over het middengebied bevindt zich agrarische bebouwing, veelal geclusterd in buurtschappen. De historische karakteristieke bebouwing is van belang voor de identiteit van het landschap. De open essen vormen een kenmerkend landschapselement. De bebouwing staat langs de randen van de es. Ook hier hebben de wegen een slingerend patroon en is de verkaveling onregelmatig. De recreatieve waarde hangt nauw samen met het aantrekkelijk en afwisselend landschap. In het gebied is sprake van routegebonden recreatie en recreatief medegebruik. Landschappelijk gezien valt van zuid naar noord een drietal kenmerkende landschappelijke zones te onderscheiden: de open Zuukerenk, de beekdalzone van de Dorpschebeek en de open ovaalvormige Enk van Dijkhuizen.

De Zuukerenk

De Zuukerenk kenmerkt zich door een relatief open ruimte met zichtlijnen tot 500 meter. Het gebruik is overwegend agrarisch. De randen van de enk naar de A50 en de N309 zijn transparant en hebben een groen karakter door de agrarische bebouwing en het buurtschap Zuuk op de rand van de enk en de wegbeplanting langs de N309. De agrarische bedrijven en gedeeltelijk woonbebouwing liggen als groene elementen, de zogenaamde kampen in het landschap. Behalve de kampen, een enkel bosperceel en enkele solitaire bomen komt op de enk geen opgaande beplanting voor.

De noordelijke begrenzing van de enk wordt gevormd door opgaande beplanting met steilrand op de overgang naar de beekdalzone van de Dorpsche Beek. Deze groene rand varieert in breedte en valt gedeeltelijk samen met het oude beektracé.

De Oude Oenerweg met agrarische lintbebouwing vormt een transparante overgang naar de beekdalzone. De buurtschap Zuuk wordt ontsloten via de verharde weg Zuukerenkweg. Over de enk lopen in oost-west richting onverharde agrarische landbouwwegen. De westrand van de enk wordt gevormd door een harde bebouwingsrand van de kern Epe. De enk vormt als open ruimte een relatief gaaf en waardevol landschappelijke eenheid.

De Dorpsche Beek

De Dorpsche Beek loopt van west naar oost door de kern Epe. Ten zuiden van het bedrijventerrein Kweekweg vormt de beek de begrenzing van het bedrijventerrein. De beek buigt in noordelijke richting af naar de Oenerweg om vervolgens direct ten zuiden van de Oenerweg via een stuw verder te lopen richting Oene. Het oude beektracé richting Klepperweg – Oude Oenerweg ligt nog herkenbaar in het landschap. De beek wordt begeleid door opgaande beplanting met een variabele breedte. De beek met beplanting vormt als zodanig een visuele afscherming van het bedrijventerrein naar het open landschap.

De Enk van Dijkhuizen

Ten noorden van de Oenerweg ligt de grote Enk van Dijkhuizen. Deze ovaalvormige enk ligt hoger in het landschap en fungeerde oorspronkelijk als gemeenschappelijke akker van de boeren van de buurtschap Dijkhuizen. Rondom de enk, op de overgang van hoog naar laag, loopt de Dijkhuizerweg/ Dijkhuizerzandweg, waaraan de boerderijen liggen. Door ophoging met plaggen en mest kwam de enk relatief nog hoger boven zijn omgeving te liggen. De lage gronden om de enk waren natter, doordat hier zowel kwel van de enk als van de Veluwe naar boven kwam. Deze gronden waren in gebruik als hooi- en weiland. Deze opbouw van een hooggelegen centrale enk met een kring van boerderijen en laaggelegen grasland er omheen is karakteristiek voor veel enkontginningen en is nog goed herkenbaar in het hedendaagse landschap.

Het centrale gedeelte van de enk heeft een open karakter met lange zichtlijnen. De randen van de enk hebben een kleinschaliger karakter door de erf-, weg- en kavelbeplantingen. Het contrast tussen de hoge enk en de lage graslanden is groot en vormt een belangrijk landschappelijk herkenningspunt.

5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven. Vervolgens is het beleidskader (H.3) aan de orde geweest en zijn de randvoorwaarden van uiteenlopende aspecten (H.4) duidelijk gemaakt. Met andere woorden, het kader waarbinnen het plangebied zich kan ontwikkelen, is geschetst. In dit hoofdstuk wordt vervolgens stil gestaan bij de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Daarbij komen de doelstellingen van het plan, de inrichting van het bedrijventerrein, verkeer en parkeren en groen en water aan de orde.

5.2 Beschrijving gewenste situatie

De hoofddoelstelling van onderhavig bestemmingsplan is de bestemmingsplannen voor bedrijventerrein Kweekweg te actualiseren en tegelijkertijd een eenheid in de planvorming te realiseren.

Het bedrijventerrein biedt ruimte voor de bestaande bedrijvigheid. Daarnaast is in de zuidelijke en oostelijke uitbreidingsgebied ruimte gereserveerd voor nieuwe bedrijvigheid op de nog te bebouwen kavels. Het leidend principe bij de inrichting van de uitbreidingsgebieden is duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling van bedrijvigheid en zorgvuldig ruimtegebruik.

De uitbreidingen dienen ruimtelijk en functioneel aan te sluiten bij het reeds bestaande bedrijventerrein. Tegelijkertijd bieden de uitbreidingsgebieden de mogelijkheid het aldus ontstane uitgebreide bedrijventerrein Kweekweg op een goede wijze ruimtelijk 'af te ronden'. Het gewenste type bedrijvigheid sluit aan op de reeds gevestigde bedrijven aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Ook qua bouw- en gebruiksvoorschriften wordt gestreefd naar uniformiteit tussen het bestaande en nieuwe bedrijventerrein.

De analyse van het beleid, de huidige situatie van het bestaande bedrijventerrein en de omgeving en de diverse deelonderzoeken geven aan dat voor de ruimtelijke visie voor de zuidelijke en oostelijke uitbreiding de volgende bouwstenen van belang zijn:

- § duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik als leidende principes bij het ontwerp;
- § ruimte voor lokale bedrijvigheid, welke naar aard, schaal en functie passend is. Uit het marktonderzoek blijkt dat behoefte is aan ruimte voor lokale bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3 met een gemiddelde kavelgrootte van 2.000 - 2.500 m². Dergelijke bedrijven realiseren vaak een productieruimte met kantoor en opslagruimte en hechten waarde aan een functionele uitstraling;
- § een goede inpassing van:
 - de beekzone rond de Dorpsche Beek ('blauwe ader');
 - de nieuwe ontsluitingsweg inclusief de verbinding naar het bestaand deel (Hammerstraat);
 - het historisch dorpslint langs de Oenerweg;
 - de overgang naar de omgeving: aandacht voor de 'randen' van het bedrijventerrein naar de woonwijk en de open Zuukerenk.

- § inpassing/ versterking van de groenstructuur langs de Oenerweg en het tracé van de voormalige spoorlijn;
- § aandacht voor de aanwezige oudere bedrijfsgebouwen;
- § mede bijdragen aan oplossing voor ruimtelijk knelpunten op het bedrijventerrein op het gebied van uitstraling, parkeren en bereikbaarheid.
- § een goede groene afronding richting de Zuukerenk met inpassing van de Dorpsche Beek. Bij de omgang met de Dorpsche Beek rekening houden met de aanwezige natuurwaarden.
- § voldoende ruimte voor waterberging opnemen in de uitbreidingsplannen.

5.3 Inrichting bedrijventerrein

Bedrijventerrein Kweekweg inclusief de uitbreidingen is een gezoneerd industrieterrein met een staat van bedrijfsactiviteiten, waarbij wordt aangesloten op de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering (1999)". Op Kweekweg is bedrijvigheid toegestaan tot en met milieucategorie 3. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid zijn milieucategorie 4 -bedrijven, die naar aard en invloed gelijk te stellen zijn met categorie 3-bedrijven toegestaan. De bestaande bedrijven hoger dan de toegestane milieucategorieën zijn specifiek bestemd met een nadere aanduiding.

Figuur 5.1 toont het ruimtelijk ontwerp voor de oostelijke en zuidelijke uitbreiding van bedrijventerrein Kweekweg. Het ruimtelijk ontwerp bestaat uit een aantal aaneengesloten deelgebieden:

- § een zuidelijke uitbreiding aansluitend op de Hammerstraat ter hoogte van het gemeentelijk gronddepot;
- § een zuidelijke uitbreiding van de kavel van het bedrijf Herms & Zn.;
- § een zuidelijke uitbreiding van de rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- § enkele nieuwe percelen tussen het huidige bedrijventerrein en nieuwe onsluitingsweg Kweekweg;
- § een oostelijke uitbreiding aan de oostzijde van de nieuwe onsluitingsweg Kweekweg.

De deelgebieden vormen een ruimtelijk samenhangend geheel, aansluitend op de structuurdragers: het bestaande bedrijventerrein Kweekweg, de beekzone rond de Dorpsche Beek en de nieuwe onsluitingsweg Kweekweg. De volgende vier uitgangspunten stonden dan ook centraal bij het ontwerp:

1. de relatie met het bestaande bedrijventerrein Kweekweg;
2. de aansluiting op de nieuwe onsluitingsweg Kweekweg;
3. de overgang naar het landelijk gebied, inclusief inpassing van de Dorpsche Beek.
4. een verkaveling passend bij de beoogde doelgroep.

Bij de verkaveling is voor het oostelijk deel een inwaartse zonering toegepast vanaf de aangrenzende woningen. In de zone aangrenzend aan de woonbebouwing is hiertoe ruimte gereserveerd voor de Dorpsche Beek, de groenstructuur en de onsluiting. Deze zonering is akoestisch getoetst ten behoeve van de geluidscontour. In deze uitbreiding worden 10 bedrijfskavels gerealiseerd, die worden ontsloten via een lusstructuur.



Figuur 5.1: Ruimtelijk schetsontwerp voor de oostelijke en zuidelijke uitbreiding van bedrijventerrein Kweekweg

In de oostelijke uitbreiding kunnen op basis van akoestisch onderzoek categorie 3a-bedrijven worden gevestigd (categorie-indeling conform VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering). Categorie 3a-bedrijven zijn bedrijven waarbij een minimale (indicatieve) milieuaafstand moet worden aangehouden ten opzichte van een rustige woonwijk van 50 meter.

In de oostelijke uitbreiding wordt tevens de mogelijkheid opengehouden om twee bouwmarkten, detailhandel op het gebied van woninginrichting (met uitzondering van meubelen) en agri-detailhandel te realiseren. Eén bouwmarkt zal de bestaande bouwmarkt uit het centrum van Epe vervangen. De andere bouwmarkt is een bestaande aanvraag op een andere locatie. De twee bouwmarkten hebben elk een maximale bedrijfsvloeroppervlak van 3200 m². Er zal bij dit alternatief een passende maaiveldinrichting komen met voldoende parkeergelegenheid, een goede ontsluiting (ook voor calamiteiten) en een groene uitstraling.

In de zuidelijke uitbreiding is op de westelijke kavels bedrijvigheid tot milieucategorie 2 mogelijk en op de oostelijke kavels, ten zuiden van Herms & Zn en de Waterzuivering categorie 3b. Categorie 3b-bedrijven zijn bedrijven waarbij een minimale (indicatieve) milieuaafstand moet worden aangehouden ten opzichte van een rustige woonwijk van 100 meter.

Een kracht van dit gebied is de groene uitstraling door het Dorpsche Beek en het aangrenzende bosgebiedje. Het ontwerp is erop gericht deze groene kwaliteiten maximaal te benutten voor de uitstraling van het terrein, onder meer een 'pleinstructuur' met goed zicht op de beek en het bosgebied. De vijf nieuwe bedrijfskavels zijn zodanig rond de toegangsweg gesitueerd dat keren voor toeleverende vrachtwagens mogelijk is.

Bedrijvigheid

In de uitbreidingsgebieden is ruimte voor lokale bedrijvigheid, welke naar aard, schaal en functie passend is. Bij de verkaveling staat centraal het aanbieden van bedrijfskavels in de omvang van circa 2.000 - 2.500 m² voor niet-grootschalige productie en handel door lokale bedrijvigheid. Er ontstaan in totaal 18 nieuwe bedrijfskavels met de beoogde omvang. De wijze van verkaveling (met een vaste dieptemaat en een flexibele breedtemaat) geeft de gemeente flexibiliteit om bij de daadwerkelijke uitgifte aan te sluiten bij de vraag vanuit het bedrijfsleven ('vraaggestuurd maatwerk'). Bij de verkaveling is voor alle kavels uitgegaan van een afstand tot de perceelsgrens van 5 meter voor het kantoor en 10 meter voor de loods.

Vestiging van nieuwe zelfstandige kantoren wordt niet toegelaten. Er wordt wel ruimte geboden aan bedrijfskantoren, mits het bruto vloeroppervlak per bedrijf ten hoogste 50% van het totale bruto vloeroppervlak bedraagt tot een maximum van 3.000 m².

Het terrein biedt enige ruimte aan perifere detailhandel. Perifere detailhandel wordt alleen toegestaan indien het om reeds elders in de gemeente gevestigde bedrijven gaat. Een uitzondering hierop vormen de ABC-bedrijven, hiervoor geldt een algemene vrijstelling.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten.

Op het bestaande bedrijventerrein krijgt de waterzuivering aan de zuidzijde ruimte voor een kleine uitbreiding. Ook het bedrijfsperceel van Herms & Zn. wordt in zuidelijke richting uitgebreid tot de nieuwe loop van de Dorpsche Beek.

In het ontwerp is ervoor gekozen om nieuwe bedrijven gelegen aan de nieuwe ontsluitingsweg maximale mogelijkheden te bieden zich te presenteren naar de weg in een groene representatieve zone. Hiertoe zullen duidelijke beeldkwaliteitseisen gesteld worden aan de bedrijven op de zichtlocaties.

5.4 Verkeer en parkeren

De verbinding tussen het bestaande bedrijventerrein en de oostelijke uitbreiding vindt plaats via de aan te leggen rotonde van de nieuwe ontsluitingsweg Kweekweg. Vanaf de rotonde ten noorden van de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt een doorsteek gemaakt naar de Hammerstraat. Vanuit deze doorsteek zullen bovendien de waterzuivering en de percelen tussen de ontsluitingsweg en de waterzuivering worden ontsloten.

De nieuwe ontsluitingsweg Kweekweg wordt de centrale ontsluitingsas voor de oostelijke uitbreiding. Vanaf twee rotondes kan het bedrijventerrein vanaf deze weg worden ontsloten. De rotonde ter hoogte van de Hammerstraat dient als hoofdingang van het bedrijventerrein. De rotonde aan de Oenerweg is voor langzaam verkeer en alleen in geval van calamiteiten voor autoverkeer toegankelijk.

De zuidelijke uitbreiding wordt ontsloten via het doortrekken van de Hammerstraat in zuidelijke richting. De reeds bestaande doorsteek naar het gemeentelijke gronddepot wordt hiertoe verlengd.

Voor de uitbreidingsgebieden geldt dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Toetsing vindt plaats via de Bouwverordening en de algemene bepalingen van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor bij extra bebouwing op het bestaande terrein.

Tussen de nieuwe bedrijfspercelen bij de waterzuivering en de ontsluitingsweg is een strook van 10 meter vrij gelaten, waarin het fietspad kan worden geprojecteerd. Het fietspad steekt via de rotonde de ontsluitingsweg over en sluit via de oostelijke uitbreiding aan op de Klepperweg.

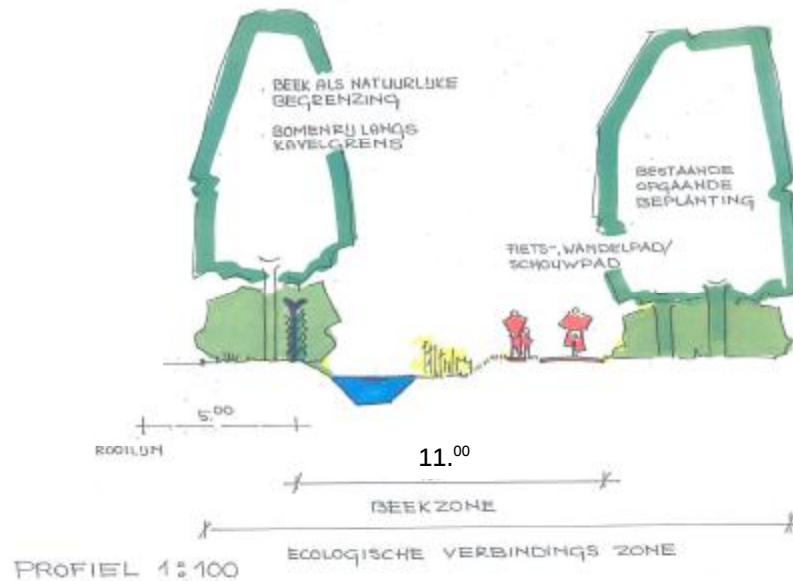
5.5 Groen en water

Groene accenten zijn gesitueerd langs de Ontsluitingsweg ter hoogte van de oostelijke uitbreiding (zie § 5.3) en ten westen en zuiden van de zuidelijke uitbreiding.

In de groene afronding naar het omliggende landelijk gebied van de Zuukerenk speelt de Dorpsche Beek een belangrijke rol. De Dorpsche beek wordt in het ontwerp in zuidelijke richting verlegd en komt weer op zijn oorspronkelijke locatie op de steilrand te liggen. Aan de westzijde van de zuidelijke uitbreiding loopt de beek ten westen van de monumentale bomenrij en vervolgens ten zuiden van de nieuwe bedrijfspercelen.

De verlegde Dorpsche beek kent een steile berm aan de noordzijde en een open plasdras berm aan de zuidzijde met een diepte van 1 meter. Ten zuiden van de beek komt een fiets- en wandelpad, dat tevens dienst doet als schouwpad voor het onderhoud van de beek. De Dorpsche Beek wordt ingericht als ecologische verbindingszone met de eerder genoemde plasdras berm en een strook opgaande beplanting. Op het punt waar de beek de nieuwe ontsluitingsweg kruist zal een faunapassage worden ingericht. In figuur 5.3 is een globale

indruk gegeven van het profiel van de verlegde Dorpsche Beek. Dit profiel (incl. fietspad en begroeiing circa 20 meter breed) wordt langs de gehele Dorpsche Beek doorgetrokken, met uitzondering van het gedeelte ter hoogte van de uitbreiding van Herms & Zn. waar het profiel versmalt tot 11 meter.



Figuur 5.3: Globale indruk profiel verlegde Dorpsche Beek

Vanuit het oogpunt van waterhuishouding zijn - zowel bij de zuidelijke als bij de oostelijke uitbreiding - enkele waterplassen in de beekzone opgenomen. Tezamen met de Dorpsche Beek en de begeleidende groenstructuur vormen ze een stevige groene afronding van het bedrijventerrein, die zowel kwaliteit toevoegt aan het bedrijventerrein als een goede overgang vormt naar de Zuukerenk.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden door middel van de op de plankaart aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende voorschriften de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

De gemeente Epe hanteert bij het opstellen van het bestemmingsplan een handboek waarin standaarden zijn opgenomen voor het maken van een bestemmingsplan. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de voorschriften is gedetailleerd van aard. In paragraaf 5.2 wordt een toelichting gegeven op welke wijze één en ander in de voorschriften is vastgelegd. In de paragraaf 5.3 worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Bestemmingsbepalingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- bestemmingsomschrijving
- bouwvoorschriften
- nadere eisen
- vrijstelling
- eventuele gebruiksvoorschriften
- eventuele wijzigingsbevoegdheid
- eventuele aanlegvergunning

De volgende bestemmingen komen voor in dit bestemmingsplan: agrarisch, bedrijf, groen, maatschappelijk, sport, verkeer, water en groen, wonen.

De belangrijkste bestemming in dit bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf'. Deze wordt hieronder nader toegelicht. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een onderscheid gemaakt in verschillende milieucategorieën. Op deze manier is het mogelijk om een milieuzonering neer te leggen op het bestaande bedrijventerrein, met daarbij minimale indicatieve afstanden tot hindergevoelige objecten.

Het toepassen van een milieuzoneringssysteem is gedaan om te komen tot een situatie waarin hindergevoelige objecten gescheiden kunnen worden van bedrijven. Bestaande bedrijven welke vallen onder een zwaardere milieucategorie dan ter plaatse is toegestaan, zijn specifiek bestemd en mogen blijven gehandhaafd. Deze bedrijven zijn aangeduid met een lettercode en SBI code op de plankaart. Daarnaast zijn op de plankaart lettercoderingen opgenomen waar bijzondere functies zijn toegestaan naast de bedrijfsfunctie. Afwijkende bestaande functies zijn op deze manier mogelijk gemaakt zonder de gebruiksmogelijkheden van bepaalde percelen in de toekomst te beperken.

De bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangeduide bouwgrenzen. Deze bouwgrenzen zijn bepaald door de situering van de bestaande gebouwen en de afstand tot de perceelsgrens aan de voorzijde (in principe 5 of 10 meter).

Op de plankaart zijn maximale bebouwingspercentages opgenomen.

Qua toegestane hoogte van gebouwen vindt er een opbouw plaats naar het binnengebied. Aan de randen van het bedrijventerrein bedraagt de maximale hoogte 8 meter. Verder naar het midden van het bedrijventerrein vindt er een opbouw van toegestane maximale hoogte plaats tot 15 meter.

De aanduiding 'grens afwijkende functie' geeft aan waar een afwijkende functie toegestaan is. Via deze aanduiding wordt duidelijk op welke plek bijvoorbeeld detailhandel in abc goederen of een bedrijf met een specifieke SBI code mogelijk is. De aanduiding 'scheidingslijn bouwhoogte/bebouwingspercentage' is een aanduiding waarmee verschillende mogelijkheden ten aanzien van bouwhoogten en/of bebouwingspercentages begrensd worden. In het ene gedeelte binnen één bestemming kan bijvoorbeeld een bebouwingspercentage van 80% gelden, terwijl in het andere gedeelte 85% geldt.

6.3 Algemene bepalingen en overgangs- en slotbepalingen

Deze hoofdstukken regelen de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelbepaling
- Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid ontstaat over de relatie tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan.
- Algemene gebruiksbeoordelingen
- Algemene vrijstellingsbevoegdheid: het gaat hierbij bijvoorbeeld om een afwijkmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en percentages;
- Algemene wijzigingsbevoegdheid: dit betreft bijvoorbeeld de mogelijkheid om in beperkte mate met bestemmingsgrenzen te schuiven.
- Strafbepaling: dit artikel geeft aan voor welke overtredingen van het bestemmingsplan de Wet op de economische delicten van toepassing is.
- Overgangsbepalingen: bouwwerken welke op het moment van terzieslegging van het plan legaal aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.
- Slotbepaling: dit artikel geeft de titel van het bestemmingsplan aan.

6.4 Bedrijvenlijst

De als bijlage 1 bij de voorschriften opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de herziene uitgave van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (Vereniging van Nederlandse gemeenten; 2007). Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Bedrijvenlijst (in de kolom “CATEGORIE”) aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfstype wordt gerekend, alsmede (in de kolom “GROOTSTE AFSTAND”) welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt. Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 30 meter bij milieucategorie 2, tot 50 meter en 100 meter bij milieucategorie 3.

De bij dit bestemmingsplan gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten betreft een selectie van de in de SBI onderscheiden bedrijfstypen. Om te komen tot een lijst die is afgesteld op deze specifieke situatie zijn bepaalde bedrijven uitgesloten. Het betreft bedrijfstypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein niet toelaatbaar worden geacht, zoals horeca. Daarnaast zijn bedrijven uitgesloten vanwege de mogelijke milieuhinder.

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de staat van bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd. Dit betekent dat de Bedrijvenlijst wel het middel vormt om te toetsen of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanvoorschriften toelaatbaar is, maar dat de werkelijk optredende hinder van een bepaald bedrijf sterk kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet van het bedrijf, in combinatie met de concrete bedrijfsvoering.

Daardoor is het mogelijk dat de werkelijk optredende hinder van een bedrijf veel geringer blijkt dan op grond van de milieucategorisering zou mogen worden verwacht. Dit betekent onder andere dat de afstand van een bepaald bedrijf tot een in de omgeving staande woning geringer kan zijn dan de in de Bedrijvenlijst aangegeven ‘grootste afstand in meters’, indien ten gevolge van de bedrijfsvoering de werkelijk optredende hinder minder ver reikt dan de vermelde ‘grootste afstand’. Dit dient afgestemd te worden in de te verlenen milieuvergunning.

7 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is.

8 Inspraak en overleg

8.1 Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kweekweg" omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen op het huidige bedrijventerrein Kweekweg. Ook is in dit plan de transformatie van de Hammershoek en de zuidelijke en oostelijke uitbreiding van het bedrijventerrein opgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan "Geluidszone Kweekweg" wordt de geluidszonering van het bedrijventerrein Kweekweg vastgesteld en aangepast.

Beide voorontwerp bestemmingsplannen hebben met ingang van woensdag 11 april 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Epe op de afdeling Publiek (bouw- en overige vergunningen) en in het gebouw 'De Wieken' te Vaassen. Gedurende die periode konden inspraakreacties worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

Op maandag 23 april 2007 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd in de Eper gemeentewoning te Epe.

Er zijn 25 schriftelijke inspraakreacties ontvangen op de voorontwerpen. Daarnaast is er een aantal vooroverlegreacties ontvangen.

Naast de aanpassingen als gevolg van de inspraakreacties heeft de gemeente een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn weergegeven in paragraaf 8.4 relevante wijzigingen.

8.2 Inspraak

De volgende personen hebben gebruik gemaakt van de inspraakmogelijkheden:

1. H. J. Buitenkamp namens Horst Staalbouw (Hammerstraat 42), Stationsstraat 9, 8161 CP te Epe
2. G. Huiskamp, Lange Veenteweg 23, 8161 PA te Epe
3. J. Hekker, Oenerweg 85, 8161 PL te Epe
4. G. Fintelman (mede namens R.W. van de Brink, H van de Esschert), De Pal 32, 8161 ZZ te Epe
5. A.C. Wagenaar, Diepenweg 4, 8161 CT te Epe
6. Fam. H. v.d. Esschert, De Pal 30, 8161 ZZ te Epe
7. Mevr. R.W. v.d. Brink, De Pal 34, 8161 ZZ te Epe
8. Mevr. M.D. Wagenaar, Klepperweg 1, 8161 PN te Epe
9. G.J. Bomhof, De Pal 12, 8161 ZZ, Epe
10. Mevr. M.D. Wagenaar, Klepperweg 1, 8161 PN te Epe
11. G. Mekking, De Pal 14, 8161 ZZ te Epe
12. H. Heikens, De Pal 8, 8161 ZZ te Epe
13. Dommerholt Advocaten A.A. Robbers namens G.H. de Heer (Oude Oenerweg 6), 7300 AR te Apeldoorn
14. W.J.J. van Schendel, Pal 9, 8161 ZZ te Epe
15. A.C. Wagenaar, Diepenweg 4, 8161 CT te Epe
16. M. van Oosten, De Pal 38, 8161 ZZ te Epe

17. G.C.A. Dekker, Oenerweg 21, 8161 PJ te Epe
18. G.J.M Remkes namens Pluimveeslachterij G.P. Remkes BV, Kweekweg 8, 8161 PG te Epe
19. J. v.d. Vecht De Pal 16, 8161 ZZ te Epe
20. M. Buter, De Pal 18 8161 ZZ te Epe
21. Dhr. D. Streefland, De Pal 20, 8161 ZZ te Epe
22. Dommerholt Advocaten A.A. Robbers namens G.H.A. van Bregt (Horsterweg 3), Postbus 695, 7300 te Apeldoorn
23. M.A. Nieuwenhuis, De Pal 36, 8161 ZZ te Epe
24. Familie Schot, De Pal 26, 8161 ZZ te Epe
25. R.A. Bruggeman, De Pal 42, 8161 ZZ te Epe

Hieronder zijn per inspreker een samenvatting van de inspraakreactie en de reactie van de gemeente weergegeven.

- 1) H. J. Buitenkamp namens Horst Staalbouw (Hammerstraat 42), Stationsstraat 9, 8161 CP te Epe

Samenvatting

Indiener is van mening dat het achter de Hammerstraat 42 gelegen perceel een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" zou moeten krijgen. Indiener wijst daarbij op verwachtingen die volgens hem zouden zijn gewekt.

Onze reactie

Het betreffende perceel is ingeklemd tussen de bedrijfspercelen die ten oosten van de Hammerstraat liggen én de geprojecteerde ontsluitingsweg. De centrale ligging van het perceel aan de Ontsluitingsweg en rotonde maakt dat het stedenbouwkundig niet verantwoord is om juist op deze plaats een achterkantsituatie van een bedrijf te creëren. De bestemming Groen zal daarom worden gehandhaafd. Met betrekking tot de verwachtingen die zijn gewekt, benadrukken wij dat de gemeente niet de verwachting heeft gewekt dat de huidige situatie kan worden gelegaliseerd.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

- 2) G. Huiskamp, Lange Veenteweg 23, 8161 PA te Epe

Samenvatting

Indiener is van mening dat zijn pand aan de Lange Veenteweg 23 ten onrechte de bestemming dienstwoning heeft gekregen.

Onze reactie

In het geldende bestemmingsplan Kweekweg (vastgesteld 12 december 1974) valt het pand onder de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Bij besluit van 6 maart 1992 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland ten behoeve van het industrieterrein "Kweekweg" een geluidszone ingevolge de wet Geluidhinder vastgesteld.

De woning aan de Lange Veenteweg 23 is nooit een dienstwoning geweest. Omdat het noordelijk deel van het bedrijventerrein "Kweekweg" wordt gekenmerkt door het voorkomen van diverse functies waaronder veel woonbestemmingen ligt het in de rede om aan het pand een woonbestemming toe te kennen indien dit geluidstechnisch mogelijk is. Vanwege de ligging van het pand zal aan de woning Lange Veenteweg 23 net zoals bij de andere woningen in dit gebied een hogere grenswaarde moeten worden toegekend.

Voorgesteld wordt om een grenswaarde van 55 dB(A) toe te kennen aan de woning en om het conceptbesluit daartoe gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan te publiceren.

In de nabijheid van de woning aan de Lange Veenteweg 23 zijn enkele AMvB bedrijven gelegen die wanneer zij gebruik zouden maken van de uiterste akoestische ruimte die de AMvB biedt een te grote akoestische belasting op de woning aan de Lange Veenteweg 23 zouden kunnen geven. Aan deze bedrijven dient daarom een nadere eis te worden opgelegd. Deze nadere eis moet worden gezien als het inperken van de theoretische ruimte die de wetgeving biedt. In de praktijk heeft de nadere eis geen beperkende gevolgen voor de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven.

De ambtelijk voorbereidingen om deze procedures op te starten zijn inmiddels gestart.

Voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan de inspraakreactie

3) J. Hekkert, Oenerweg 85, 8161 PL te Epe

Samenvatting

Indiener verzoekt het college om aanvullende maatregelen te treffen om het woongenot van direct betrokkenen zoveel mogelijk te handhaven. Concreet denkt indiener hierbij aan:

- a) het niet projecteren van zichtlocaties aan de Oenerweg;
- b) het verlagen van de bouwhoogtes met 10 meter;
- c) het toepassen van bredere groenstroken;
- d) het beperken van lichtreclames aan en rond de bebouwing;
- e) ten aanzien van geluid stelt indiener vraagtekens bij het instandhouden van de geluidzones.

Onze reactie

ad a) Gezien de stedenbouwkundige opzet en de ligging van de betreffende percelen zal het altijd zo zijn dat een aantal kavels zichtbaar zijn vanaf de Ontsluitingsweg en de Oenerweg. De gemeente zal voor deze percelen een beeldkwaliteitsplan opstellen waardoor gewaarborgd wordt dat de percelen een verantwoorde uitstraling zullen krijgen. Het beeldkwaliteitsplan zal het kader worden waarbinnen de welstandscommissie bouwaanvragen zal toetsen. Het beeldkwaliteitsplan zal te zijner tijd voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

ad b) Voor de bedrijfspercelen ter hoogte van de Oenerweg en de Ontsluitingsweg is een goothoogte van maximaal 8 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter opgenomen. Deze hoogtes zijn stedenbouwkundig acceptabel, zeker omdat er tussen de bestaande woonbebouwing aan de Oenerweg en de geprojecteerde bedrijfsgebouwen een behoorlijke afstand is.

ad c) Wij zijn van mening dat er vanwege het brede profiel van de Ontsluitingsweg (met obstakelvrije zone) al een behoorlijke afstand aanwezig is tussen de Ontsluitingsweg en de nog op te richten bedrijfsbebouwing. De afstand is ongeveer 20 meter. Een nog grotere afstand is vanuit ruimtelijk oogpunt gezien niet nodig en zelfs ongewenst. Daarnaast geldt dat de gronden tussen de oostelijke uitbreiding van het Kweekwegterrein en het omliggende landschap aan de oostkant bestemd zijn als groen en water. Deze royale buffer is circa 20 meter breed en zal onder meer worden ingericht met groenvoorzieningen die ter afscherming dienen en een verlegde beek.

ad d) In artikel 5.2.3. is aangegeven dat lichtmasten niet hoger mogen zijn dan 15 meter. Bij nader inzien is dit een te royale regeling. Voorgesteld wordt het plan in die zin te wijzigen dat lichtmasten tot 10 meter hoogte bij recht wordt toegestaan en dat het college daarnaast vrijstelling kan verlenen tot 15 meter.

ad e) de vergunningverlening bij gezoneerde industrieterreinen is gebonden aan en volledig ingebed in wettelijke regelgeving waardoor de geluidszone in stand zal blijven.

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de inspraakreactie

- 4) G. Fintelman (mede namens R.W. van de Brink, H van de Esschert), De Pal 32, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Indiener verzoekt om het ontwerp van het fietspad zodanig aan te passen dat de huidige tuinen intact kunnen blijven.

Onze reactie

Bij de definitieve inrichting van de zuidzijde van het bedrijventerrein zal rekening worden gehouden met de wensen van inspreker. Indien mogelijk zal het fietspad op een dusdanige wijze worden geprojecteerd dat het gebruik van de gemeentelijke grond die door particulieren wordt gehuurd niet wordt belemmerd.

Voorgesteld wordt om tegemoet te komen aan de inspraakreactie

- 5) A.C. Wagenaar, Diepenweg 4, 8161 CT te Epe

Opmerking

De reactie is expliciet gericht tegen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kweekweg"

Samenvatting

- a) Indiener stelt allereerst ter discussie of er voldoende behoefte bestaat om het bedrijventerrein te mogen ontwikkelen. Ondermeer in de bestaande terreinen zou nog voldoende rek zitten.
- b) Indiener is van mening dat er een zwaardere welstandstoetsing zou moeten plaatsvinden dan in de welstandsnota aangegeven.
- c) Indiener verzoekt extra aandacht voor de achterzijde van het oostelijk deel van het bedrijventerrein omdat deze grenst aan de woningen aan de Klepperweg.
- d) Indiener stelt dat de binnenwaarde van 35 dB(A) niet kan worden gehaald voor wat betreft de woningen aan de Klepperweg.
- e) Indiener heeft een aantal kennelijke omissies geconstateerd zoals foutieve onderschriften.

Onze reactie

ad a) In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan is zeer uitgebreid ingegaan op de behoefte aan uit te geven bedrijventerrein. Er is geconstateerd dat de oppervlakte direct uitgeefbaar bedrijventerrein in Epe nihil is. Uit het onderzoek blijkt verder dat zowel op korte termijn (afgemeten aan geregistreerde interesse) als op lange termijn (extrapolatie uitgiftes afgelopen jaren) er een concrete behoefte is. Verwacht wordt dat de zuidelijke en oostelijke uitbreiding binnen 4 á 5 jaar kunnen worden uitgegeven. Ten aanzien van het uitgiftebeleid kan worden gesteld dat de kavels zullen worden uitgegeven aan lokale bedrijven met een gemiddelde kavelgrootte van ca. 2500 tot 3000 m². Een uitzondering hierop vormt de mogelijke vestiging van bouwmarkten waarbij een grotere kavelgrootte is vereist.

ad b) de gemeente zal een beeldkwaliteitplan opstellen. Het beeldkwaliteitplan zal door de raad worden vastgesteld en vormt een verbijzondering van het geldende welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitplan zal het kader vormen voor de welstandstoetsing. Toetsing aan het beeldkwaliteitplan houdt automatisch in dat een specifieke toetsing plaats zal vinden.

ad c) in dit stadium is het nog niet mogelijk om over alle inrichtingsaspecten duidelijkheid te geven. Het gaat hier immers om een bestemmingsplan en niet om een inrichtingsplan. Wel kan al worden gesteld dat het in de bedoeling ligt om een ca. twee meter hoge aardenwal aan te leggen met daarop diverse inheemse beplanting. Bovendien wordt in het bestemmingsplan de oostelijke uitbreiding afgerond met een groen- en waterbestemming van gezamenlijk circa 20 meter breed. Deze zone dient als buffer tussen het bedrijventerrein en de bestaande omgeving. Over mogelijke vormgeving van de wal is op 5 oktober 2007 een ambtelijk overleg geweest met omwonenden.

ad d) volgens vaste jurisprudentie (bv. uitspraak RvS 200407054 van 29 juni 2005 en uitspraak RvS 200502612 van 7 september 2005) kan worden aangenomen dat de gemiddelde geluidsisolatie van een woning 20 dB(A) bedraagt. Aansluitend op deze jurisprudentie kan worden gesteld dat de gemeente ervan uit mag gaan dat de aanwezige woningen een geluidsisolatie van 20 dB(A) hebben. Dit betekent dat aan de hand van de berekende geluidsbelasting ervan uitgegaan kan worden dat de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gerespecteerd.

ad e) de geconstateerde omissies zullen worden gecorrigeerd.

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de inspraakreactie

6) Fam. H. v.d. Esschert, De Pal 30, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

- a) Indiener is van mening dat het structuurplan zou aangeven dat de uitbreiding in zuidelijke richting bedoeld zou zijn voor bedrijven in categorie 1 en 2. Met name de bedrijfsactiviteiten van de fa. Herms zouden hier niet in passen.
- b) het behoud van het Kapellebosje zou niet zijn gewaarborgd door de bestemming groen.
- c) indiener is van mening dat het verkeersveiliger en praktischer zou zijn om zowel het fiets- als wandelpad ten oosten van de beek te projecteren.

Onze reactie

ad a) In het structuurplan zijn geen gedetailleerde uitspraken opgenomen over de inrichting en de milieuzonering van de uitbreiding van het industrieterrein. Het is correct dat het bestemmingsplan voor de westelijke percelen slechts categorie 1 en 2 toestaat uitgezonderd het perceel van Herms waar maximaal categorie 3 is toegestaan. Bij de toetsing van de aanvraag van fa. Herms voor een milieuvergunning hebben we geconcludeerd dat de aanvraag milieuvergunning past binnen de in het voorontwerp opgenomen milieucategorie.

ad b) aan het Kapellebosje is een bestemming gegeven die past bij de feitelijke situatie. Er kan immers niet worden gesproken van een bos in algemene zin. De waardevolle bomen in het Kapellebosje zijn wel aangewezen en beschermd in het bestemmingsplan, zodat het behoud van deze bomen is gewaarborgd.

ad c) het fietspad is bewust ten westen van de beek gelegd. Op deze wijze ontstaat er een landschappelijk eenduidige situatie waarbij de beek ten noord(oosten) van het fietspad ligt.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

7) Mevr. R.W. v.d. Brink, De Pal 34, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

8) Mevr. M.D. Wagenaar, Klepperweg 1, 8161 PN te Epe

Samenvatting

De inspraakreactie is specifiek gericht op het bestemmingsplan “Geluidszone Kweekweg”. Indiener heeft samengevat de volgende reactie:

- a) indiener verwacht een overschrijding van de 55 dB(A) waarde;
- b) indiener verwacht een overschrijding van de 35 dB(A) waarde;
- c) indiener suggereert een natuurlijke inpassing van een geluidsscherm of wal.

Onze reactie

ad a) Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat de 55 dB(A) contour in stand kan blijven waarbij wij aantekenen dat vergunningverlening op gezoneerde industrieterreinen is gebonden aan wettelijk vastgelegde regelgeving.

ad b) volgens vaste jurisprudentie (bv. uitspraak RvS 200407054 van 29 juni 2005 en uitspraak RvS 200502612 van 7 september 2005) kan worden aangenomen dat de gemiddelde geluidsisolatie van een woning 20 dB(A) bedraagt. Aansluitend op deze jurisprudentie kan worden gesteld dat de aanwezige woningen een geluidsisolatie van 20 dB(A) hebben. Dit betekent dat aan de hand van de berekende geluidsbelasting ervan uitgegaan kan worden dat de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gerespecteerd.

ad c) in dit stadium is het nog niet mogelijk om over alle inrichtingsaspecten duidelijkheid te geven. Het gaat hier immers om een bestemmingsplan en niet om een inrichtingsplan. Wel kan worden gesteld dat het in de bedoeling ligt om aan de oostkant een ca. twee meter hoge aarden wal aan te leggen met daarop diverse inheemse beplanting. Over mogelijke vormgeving van deze wal is op 5 oktober 2007 overlegd met de buurtbewoners. Naar aanleiding van dit overleg wordt tevens onderzocht of het mogelijk is om een hoog groenscherm te realiseren.

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de inspraakreactie

9) G.J. Bomhof, De Pal 12, 8161 ZZ, Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

10) Mevr. M.D. Wagenaar, Klepperweg 1, 8161 PN te Epe

Samenvatting

De inspraakreactie is specifiek gericht op het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kweekweg”. Indiener heeft samengevat de volgende reactie:

- a) indiener refereert aan de afspraak dat er een overleg plaats zou vinden;
- b) indiener stelt voor om een aarden wal met een geluidsscherm aan te leggen ten einde de overlast te beperken.

Onze reactie

a) Op 5 oktober 2007 is er een ambtelijk overleg geweest met omwonenden over de mogelijke vormgeving van de wal.

b) In dit stadium is het nog niet mogelijk om over alle inrichtingsaspecten duidelijkheid te geven. Het gaat hier immers om een bestemmingsplan en niet om een inrichtingsplan. Gesteld kan worden dat een geluidsscherm akoestisch gezien niet noodzakelijk is. Wel ligt het in de bedoeling ligt om een ca. twee meter hoge aarden wal aan te leggen met daarop diverse inheemse beplanting. Over mogelijke vormgeving van deze wal is op 5 oktober 2007 overlegd met de buurtbewoners. De wal wordt overigens wel mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan maar het bestemmingsplan kent geen realisatieverplichting. Naar aanleiding van dit overleg wordt tevens onderzocht of het mogelijk is om een hoog groenscherm te realiseren.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

11) G. Mekking, De Pal 14, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

12) H. Heikens, De Pal 8, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

13) Dommerholt Advocaten A.A. Robbers namens G.H. de Heer (Oude Oenerweg 6),
7300 AR te Apeldoorn

Samenvatting

Indiener heeft samengevat de volgende reactie:

- a) hij vraagt zich af waarom er twee bestemmingsplannen zijn opgesteld en niet één;
- b) hij vraagt zich af of de uitbreiding wel noodzakelijk is;
- c) er zou nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met de bestaande woningen zowel qua vormgeving als qua geluid;
- d) er zou geen vermenging van verkeersbewegingen mogen ontstaan vanaf de Oude Oenerweg richting de Klepperweg;
- e) voor wat betreft geluid zou geen rekening zijn gehouden met toekomstige planologische ontwikkelingen;
- f) het plan zou op een hoog technisch gehalte in ontwikkeling worden gebracht terwijl de belangen van omwonenden ondergeschikt worden gemaakt.

Onze reactie

ad a) de keuze om twee bestemmingsplannen op te stellen heeft als reden dat de geluidszone zich uitstrekt over meerdere plangebieden te weten: het bestemmingsplan Kweekweg, het bestemmingsplan Epe Centrum, het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan de Vegtelarij en de bijbehorende partiële herzieningen. Door een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen voor de geluidszone wordt recht gedaan aan

het thematische karakter van het bestemmingsplan dat zich over deze meerdere plangebieden uitstrekt;

ad b) In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is zeer uitgebreid ingegaan op behoefte en noodzaak. Er is geconstateerd dat de oppervlakte direct uitgeefbaar bedrijventerrein nihil is. Uit het onderzoek blijkt verder dat zowel op korte termijn (afgemeten aan geregistreerde interesse) als op lange termijn (extrapolatie uitgiftes afgelopen jaren) er een concrete behoefte is. Verwacht wordt dat de zuidelijke en oostelijke uitbreiding binnen 4 á 5 jaar kan worden uitgegeven;

ad c) Tussen de woningen van inspreker en de bedrijfsbestemming is een afstand aangehouden van ca. 35 meter. Binnen deze afstand is een groen- en waterzone van ca. 20 meter geprojecteerd, waarvan 5 meter ten behoeve van groenvoorzieningen.

De geluidsberekeningen die zijn uitgevoerd laten zien dat deze afstand voldoende is om een acceptabel woon- en leefklimaat te behouden. Ook voor andere hinderaspecten zoals stof en geur is deze afstand voldoende om een acceptabel woon- en leefklimaat te behouden.

Overigens ligt het in de bedoeling om een twee meter hoge aarden wal aan te leggen met daarop diverse inheemse beplanting. Over mogelijke vormgeving van deze wal is op 5 oktober 2007 overlegd met de buurtbewoners. De wal mag worden aangelegd binnen de voorschriften van het bestemmingsplan maar het bestemmingsplan kent geen realisatieverplichting. Deze gronden zijn echter in eigendom van de gemeente en krijgen een openbaar karakter. De inrichting van de groen- en waterzone aan de oostkant zal door de gemeente worden verzorgd. Op deze wijze kunnen wij ervan uitgaan dat de uiteindelijke beoogde inrichting zal worden gerealiseerd.

ad d) er komt geen directe verkeersverbinding tussen de uitbreiding van het bedrijventerrein en de Klepperweg of Oude Oenerweg. Er zal derhalve geen verkeersvermenging kunnen ontstaan.

ad e) indiener stelt dat geen rekening is gehouden met toekomstige planologische ontwikkelingen. Het is ons niet duidelijk waar inspreker op doelt. Bij de planvorming is immers rekening gehouden met de planologische ontwikkelingen zoals die nu te voorzien zijn en zijn vastgelegd in bijvoorbeeld het structuurplan en woonvisie.

ad f) bij de besluitvorming vindt een afweging van meerdere aspecten en belangen plaats. Duidelijk is dat de omwonenden in een minder gunstige situatie terecht komen. De voorgestelde ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig opzicht en vanuit milieuhygiënische aspecten echter wel acceptabel. Mochten bewoners als gevolg van een waardedaling van hun woning economisch nadeel ondervinden dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen bij de gemeenteraad van Epe.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

14) W.J.J. van Schendel, Pal 9, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6 waarbij er een aanvullende reactie is gegeven.

De aanvullende reactie houdt in dat het Kapellebosje in stand moet worden gehouden waarbij het wel moet worden opgeknapt. Als motivatie wordt genoemd dat het bosje het

industrieterrein aan het zicht onttrekt, dat het een leefgebied is voor vogels en dat het bos vanuit milieukundig oogpunt van belang is.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u in hoofdzaak naar het gestelde onder 6. Ten aanzien van de aanvullende reactie merken wij op dat het zogenaamde Kapellebosje zal worden gehandhaafd. De waardevolle bomen in het Kapellebosje zijn ook aangewezen en beschermd in het bestemmingsplan zodat het behoud van deze bomen is gewaarborgd. Er zal ook een 'opknapbeurt' plaatsvinden met als doel om het Kapellenbosje toekomstbestendig te maken en om het bos een meer toegankelijk karakter te geven. Deze werkzaamheden vallen echter buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan; het zijn uitvoeringsaspecten.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

15) A.C. Wagenaar, Diepenweg 4, 8161 CT te Epe

Samenvatting

De inspraakreactie is specifiek gericht op het bestemmingsplan "Geluidszone Kweekweg". Indiener heeft samengevat de volgende reactie:

- a) indiener verwacht een overschrijding van de 55 dB(A) waarde;
- b) indiener verwacht een overschrijding van de 35 dB(A) waarde;
- c) indiener wil weten welke bedrijven nog een akoestisch onderzoek moeten laten verrichten;
- d) indiener vraagt zich af of er wordt geanticipeerd op de activiteiten AMvB.

Onze reactie

ad a) Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat de 55 dB(A) contour in stand kan blijven waarbij wij aantekenen dat vergunningverlening op gezoneerde industrieterreinen is gebonden aan wettelijk vastgelegde regelgeving.

ad b) volgens vaste jurisprudentie (bv. uitspraak RvS 200407054 van 29 juni 2005 en uitspraak RvS 200502612 van 7 september 2005) kan worden aangenomen dat de gemiddelde geluidsisolatie van een woning 20 dB(A) bedraagt. Aansluitend op deze jurisprudentie kan worden gesteld dat de aanwezige woningen een geluidsisolatie van 20 dB(A) hebben. Dit betekent dat aan de hand van de berekende geluidsbelasting ervan uitgegaan kan worden dat de maximale binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gerespecteerd.

ad c) de bedrijven die op dit moment in een onderzoekstraject zitten zijn het Waterschap Veluwe en de fa. Gosschalk.

ad d) er zijn bedrijven die worden benoemd in de zogenaamde AMvB besluiten. Deze bedrijven hebben geen milieuvergunning maar kunnen vanwege hun aard en karakter volstaan met een meldingsplicht. De activiteiten-AMvB is in hoofdzaak een samenvoeging van de al bestaande AMvB besluiten. Deze formele samenvoeging heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan Kweekweg.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

16) M. van Oosten, De Pal 38, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

17) G.C.A. Dekker, Oenerweg 21, 8161 PJ te Epe

Samenvatting

Indiener stelt een wijziging voor in de bestemming die wordt gegeven aan de voormalige schoollocatie “de Hammershoek”. Indiener zou graag zien dat de aanduiding “Slachterij toegestaan” wordt gewijzigd naar Vleesverwerking toegestaan.

Onze reactie

Gezien de kantoorfuncties aan de voorzijde en de korte afstand tot aan de woningen aan de Oenerweg is het niet wenselijk om in de meest noordelijk gelegen strook een bestemming slachterij mogelijk te maken. Binnen de systematiek van het bestemmingsplan houdt dit in dat aan een strook van ca. 20 meter vanuit de Oenerweg alleen een categorie 2 bestemming wordt gegeven. Hiermee wordt de woonomgeving aan de Oenerweg beschermd.

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de inspraakreactie

18) G.J.M Remkes namens Pluimveeslachterij G.P. Remkes BV, Kweekweg 8, 8161 PG te Epe

Samenvatting

- a) indiener heeft het Pals-terrein aangekocht en heeft in het milieutraject al stappen ondernomen om dit terrein te betrekken bij het bedrijf. Verzocht wordt derhalve om dit terrein ten gunste van de slachterij te bestemmen;
- b) indiener verzoekt om handhaving van de bebouwingsgraad van 85% in plaats van 80%;
- c) indiener verzoekt om een nokhoogte van 12 meter in plaats van de aangegeven 10 meter;
- d) indiener is van mening dat de aangegeven milieucategorie op het Smilde terrein te beperkend is;
- e) indiener verzoekt om een verhoging van de bebouwingsgraad van het Smildeterrein van 80 naar 85%
- f) tevens verzoekt hij om de toegestane goot- en nokhoogte van het Smildeterrein te verhogen;
- g) indiener verzoekt om een deel van het Smildeterrein te bestemmen als Pluimveeslachterij.

Onze reactie

- a) het Pals-terrein is inmiddels in eigendom van de firma Remkes. Ook zijn er al overleggen geweest met de gemeente over de bedrijfsplannen. Op grond hiervan is er voldoende aanleiding om te veronderstellen dat het Pals-terrein in de zeer nabije toekomst zal worden betrokken bij de bedrijfsvoering van Remkes. Voorgesteld wordt dan ook om aan het noordelijk deel van het Pals-terrein de aanduiding “Pluimveeslachterij” te verlenen, aan het zuidelijk deel van het terrein wordt in verband met de ligging nabij de woonomgeving een reguliere categorie 3a bestemming toegekend;
- b) voor het betreffende perceel was al een bebouwingspercentage van 85% aangegeven maar de aanduiding was enigszins onduidelijk aangegeven. Dit zal worden aangepast;
- c) voor alle bedrijfspercelen ten zuiden van de Hammerstraat zijn geen hogere nokhoogten dan 10 meter voorzien. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat voor opbouwen een binnenplanse vrijstelling is opgenomen. Er is geen reden om voor dit perceel van deze ingezette lijn af te wijken
- d) de milieucategorie op dit terrein is aan de binnenzijde categorie 3b en aan de

buitenrand categorie 3a. Een hogere milieucategorie op dit terrein is niet aan te bevelen vanwege de ligging nabij de woonwijk. Overigens is het maar zeer de vraag of dit akoestisch mogelijk is.

e). het bebouwingspercentage is hier 80%. Voor het binnenterrein kan dit zonder stedenbouwkundige bezwaren worden verhoogd naar 85%. Aan de buitenrand wordt echter vanuit stedenbouwkundige overwegingen 80% gehandhaafd.

f) de goot- en nokhoogte op het perceel is zowel aan de binnenzijde als de buitenzijde respectievelijk 8 en 10 meter. Aan de binnenzijde is het stedenbouwkundig verantwoord om de goothoogte gelijk te stellen aan de nokhoogte. Voorgesteld wordt om hier dus een maximale goothoogte van 10 meter vast te stellen;

g) de geluidszone die om het industrieterrein ligt biedt (overigens afgezien van andere hinderaspecten) onvoldoende akoestische ruimte om hier een bestemming "Pluimveeslachterij" toe te staan.

Voorgesteld wordt om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de inspraakreactie

19) J. v.d. Vecht De Pal 16, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie.

20) M. Buter, De Pal 18 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

21) Dhr. D. Streefland, De Pal 20, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

22) Dommerholt Advocaten A.A. Robbers namens G.H.A. van Bregt (Horsterweg 3),
Postbus 695, 7300 te Apeldoorn

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 13.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 13.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

23) M.A. Nieuwenhuis, De Pal 36, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

24) Familie Schot, De Pal 26, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

25) R.A. Bruggeman, De Pal 42, 8161 ZZ te Epe

Samenvatting

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de reactie onder 6.

Onze reactie

Voor onze beantwoording verwijzen wij u naar het gestelde onder 6.

Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de inspraakreactie

8.3 Overleg ex artikel 10 Bro

Met de volgende instanties is overleg ex artikel 10 Bro gepleegd:

1. Vitens, Postbus 23, 6880 BC te Velp
2. Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC te Apeldoorn
3. KPN operator Vaste Net Straalverbindingen, afdeling UTN Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 AD, Deventer
4. Gastransport Services, Postbus 162, 7400 AD, Deventer
Nuon CCC, Postbus 40021, 6803 HA te Arnhem
5. Brandweer, gemeentehuis Epe
6. Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, Brandweer / Sector Veiligheid, Postbus 234, 7300 AE te Apeldoorn
7. Vrom Inspectie, Postbus 136, 6800 AC te Arnhem
8. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX, Arnhem

Hieronder zijn per instantie een samenvatting van de inspraakreactie en de reactie van de gemeente weergegeven.

ad 1) Vitens, Postbus 23, 6880 BC Velp

Samenvatting

Indiener geeft aan geen op- of aanmerkingen te hebben. Ter informatie is een kaart meegestuurd waarop de drinkwaterleidingen zijn aangegeven.

Onze reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

ad 2) Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn

Samenvatting

Het Waterschap refereert aan de inmiddels gehouden overleggen en kan instemmen met de omlegging van de Dorpsche beek. Ze wil wel graag betrokken worden bij de verdere inrichting van de beek.

Onze reactie

Het waterschap zal ambtelijk worden betrokken bij de inrichtingsplannen voor de beek.

ad 3) KPN operator Vaste Net Straalverbindingen, afdeling UTN Straalverbindingen,
Postbus 9107, 7300 AD Deventer.

Samenvatting

Indiener geeft aan dat de straalverbinding van Epe naar Deventer niet meer in dienst is.

Onze reactie

De dubbelbestemming straalverbinding zal worden verwijderd.

ad 4) Gastransport Services, Postbus 162, 7400 AD Deventer

Samenvatting

Indiener geeft aan geen op- of aanmerkingen te hebben.

Onze reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 5) Nuon CCC, Postbus 40021, 6803 HA Arnhem

Er is geen reactie ontvangen.

Ad 6) Brandweer, gemeentehuis Epe

Er is geen reactie ontvangen.

Ad 7) Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, Brandweer / Sector Veiligheid,
Postbus 234, 7300 AE Apeldoorn

Samenvatting

Indiener geeft aan dat het plan past binnen de uitgangspunten van de VNOG (Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland). Er wordt nog wel gewezen op de beoordeling van preventieve en repressieve voorzieningen op het bedrijfsterrein. De gemeentelijke brandweer dient hierop toe te zien.

Onze reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij de inrichting van het plan zal overleg plaatsvinden met de gemeentelijke brandweer inzake preventieve en repressieve voorzieningen op het bedrijfsterrein.

ad 8) Vrom Inspectie, Postbus 136, 6800 AC Arnhem.

Samenvatting

Indiener geeft aan dat de diverse rijksdiensten geen opmerkingen hebben gemaakt.

Onze reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

ad 9) Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Samenvatting

De provincie kan instemmen met het plan, maar verzoekt wel om aandacht te geven aan de ambities ten aanzien van herstructurering.

Onze reactie

In de toelichting zal meer aandacht worden gegeven aan de ambities ten aanzien van herstructurering.

8.4 Relevante wijzigingen

a) Bouwmarktontwikkeling

Het college heeft op 11 december 2007 een intentieovereenkomst gesloten met Les Arcs en Praxis inzake vestiging van bouwmarkten op de uitbreiding van het industrieterrein Kweekweg. Dit betekent dat het bestemmingsplan hierop diende te worden aangepast.

Voorgesteld werd om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat er naast bedrijven ook perifere detailhandel mogelijk wordt gemaakt op het oostelijk deel van de uitbreiding. Zowel toelichting, plankaart als voorschriften zijn hierop aangepast. Ter onderbouwing van de mogelijkheid om perifere detailhandel te vestigen zijn de onderzoeken aangepast en zijn de bestaande distributieplanologische onderzoeken toegevoegd aan de onderbouwing van het bestemmingsplan. Voor wat betreft geluid is in de rapportage "Actualisatie akoestisch onderzoek Kweekweg" ingegaan op de consequenties voor de akoestische situatie. Ook wordt de rapportage luchtkwaliteit geactualiseerd.

b) Hammershoek

In het geldende plan heeft het terrein de bestemming "Bijzondere Doeleinden". Het gebouw en het terrein zijn altijd gebruikt ten behoeve van een scholengemeenschap. Door de vorming van een unielokatie is er geen noodzaak meer om de gebouwen en het terrein te gebruiken voor onderwijskundige doeleinden. De gemeente heeft de gronden daarom verkocht aan de fa. Gosschalk en heeft bij de ter visielegging van het voorontwerp bestemmingsplan een bedrijfsbestemming aan de Hammershoek gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de woning aan de Kweekweg 9 net zoals in het geldende bestemmingsplan Kweekweg (vastgesteld 12 december 1974) kon worden bestemd als dienstwoning.

Naar aanleiding van een brief van de bewoner van Kweekweg 9 voorafgaand aan de ter visielegging van het voorontwerp is de situatie nader bestudeerd. Hieruit blijkt dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de bewoners van de woning aan de Kweekweg 9. In het geldende bestemmingsplan was de woning bestemd als dienstwoning in de bestemming "Bijzondere Doeleinden". In het voorontwerp is de woning bestemd tot dienstwoning in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". De woning bestemmen als burgerwoning was immers ongewenst gezien de ligging tussen bedrijfsbestemmingen en het industriële karakter van het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Kweekweg. Bovendien is de eigenaar van de woning werkzaam in een eigen bedrijf dat aan de andere zijde van de Kweekweg is gelegen. Continuering van de bestemming dienstwoning ligt gezien het bovenstaande in de rede.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het dan de vraag of voor de bewoners van de woning aan de Kweekweg 9 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden behouden. Bij deze vraag moet worden betrokken dat ook in de huidige situatie de woning tegen het bedrijventerrein ligt. De woning zelf ligt binnen de zone. Aan de woning is daarbij in de huidige situatie een maximale toegestane grenswaarde voor geluidsbelasting (MTG) toegekend van 55 dB(A). Verder zou de ligging binnen de bestemming "Bijzondere Doeleinden" ook nu al voor overlast kunnen zorgen. In de huidige situatie kan conform de bestemming "Bijzondere doeleinden" in het gehele bouwvlak en dus feitelijk tot aan de perceelsgrens worden gebouwd.

Gegeven de situatie dat we te maken hebben met een gezonde bedrijventerrein is de primaire randvoorwaarde dat in de toekomstige situatie voldaan kan worden aan de akoestische eisen die het geluidsmodel oplegt. Hierbij geldt als uitgangspunt dat aan de woning aan de Kweekweg 9 in de huidige situatie een maximale toegestane grenswaarde voor geluidsbelasting is toegekend van 55 dB(A) en dat de bedrijfsbestemming op een redelijke wijze ingevuld kan worden dat wil zeggen categorie 3a.

Uit berekeningen die zijn uitgevoerd door het akoestisch onderzoeksbureau DGMR blijkt dat behoud van het beschermingsniveau van de woning (maximale toegestane grenswaarde voor geluidsbelasting van 55 dBA) mogelijk is als er een geluidsscherm van 6 meter hoog wordt gerealiseerd tussen de bedrijfsbestemming en woning. Het scherm zal dan geprojecteerd moeten worden op 1 meter afstand van de perceelsgrens.

Met de fa. Gosschalk zal voor vaststelling een overeenkomst moeten worden gesloten waaruit voldoende zeker blijkt dat er een geluidsscherm komt of geluidswerende bebouwing wordt geplaatst zoals hierboven aangegeven in de notitie van DGMR.

De Hammershoek en de woning aan de Kweekweg 9 is in overeenstemming met het bovengestelde bestemd. De fa. Gosschalk en de bewoners van Kweekweg 9 worden hierover per afzonderlijke brief bericht.

c) Actualisatie akoestisch onderzoek Kweekweg

Door DGMR is in de notitie 'actualisatie akoestisch onderzoek Kweekweg' ook geadviseerd inzake de onderdelen waarvoor het akoestisch onderzoek geactualiseerd dient te worden. Voor zowel de Waterzuivering als de fa. Gosschalk is geconcludeerd dat de in het model aanwezige overschrijdingen in de geluidszone teniet kunnen worden gedaan met eenvoudige maatregelen in het vergunningentraject. Het is wenselijk dat dit traject is afgerond voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft DGMR geadviseerd om de milieuzonering van de uitbreiding beperkt te wijzigen. Als gevolg hiervan zullen enkele kavels aan de zuidpunt van de oostelijke uitbreiding met maximaal milieucategorie 2 kunnen worden ingevuld.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het bovengestelde bestemd. De rapportage Actualisatie akoestisch onderzoek Kweekweg wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.