

Zienswijzennota

Bestemmingsplan “Retailpark Poort van Epe”



1. Inleiding

De voorliggende “Zienswijzennota” bevat de beantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan “Retailpark, Poort van Epe”.

Met ingang van 28 november 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Retailpark, Poort van Epe” gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe met de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad.

Gedurende bovengenoemde periode zijn 3 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. De overige zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend, ondertekend en daarmee ontvankelijk. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

Twee reclamanten hebben aangegeven geen gebruik te willen maken van de mogelijkheid om de zienswijze toe te lichten in een hoorzitting. Met de reclamanten van zienswijze 1 hebben er 3 overleggen plaatsgehad.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is een vooroverlegreactie ingediend door het Waterschap. In hoofdstuk 3 is een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zogenoemde wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. In hoofdstuk 4 is voor de volledigheid een overzicht gegeven van de wijzigingen die worden voorgesteld.

2. Zienswijzen

1. Reclamant 1 (2012-43133)

Samenvatting zienswijze

- a. De zienswijze is gericht op de verruiming van het bestemmingsplan ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Artikel 3 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan laat detailhandel toe die ter plekke ongewenst is en van invloed is op het functioneren van het centrum van Epe. Er is sprake van een bedreiging van de detailhandelsstructuur.

Reactie

- a. Zoals in de zienswijze van reclamant vermeldt staat, is overleg geweest met betrokkenen. Daarin is aangegeven dat het retailpark afgebouwd en gevuld moet worden, maar dat ook de ontwikkeling van de Marktwand doorgang moet vinden en dat beide gebieden complementair aan elkaar moeten zijn. Gelet op dit uitgangspunt zijn de regels van het ontwerp bestemmingsplan opnieuw bekeken. Daarbij is geconcludeerd dat:
- het begrip 'detailhandel in aan perifere detailhandel gerelateerde branches' niet is opgenomen in de lijst met begrippen;
 - het gebruik van de term 'gerelateerd aan' ruimte laat voor interpretatie;
 - het gebruik van de term 'waaronder' voorafgaand aan de opsomming maakt dat het geen uitputtende lijst betreft. Het is daarom onduidelijk wat nog meer gerelateerd is aan perifere detailhandel;
 - er wordt verwezen naar 'gerelateerde branches', maar de daaropvolgende opsomming uitsluitend uitgaat van producten.

Het gevolg van vorenstaande constatering is dat de regels van het bestemmingsplan meer toestaan dan eigenlijk wordt beoogd en waarover in de toelichting ook wordt gesproken. Dat is niet gewenst, omdat daardoor het effect op de detailhandelstructuur in het centrum van Epe theoretisch groot kan zijn en praktisch negatief daarop kan uitwerken. Beide gebieden zijn dan niet meer complementair aan elkaar. In de bijlage "Analyse bestemmingsplanregeling Poort van Epe" die bij deze zienswijze gevoegd is en in nauw overleg met ons is opgesteld, wordt hierop uitgebreid ingegaan. Voor een verdere motivering verwijzen wij daarnaar.

De toelichting op het bestemmingsplan en enkele regels daarin moeten worden aangepast om beide gebieden optimaal en complementair te kunnen laten functioneren. Hierbij wordt enerzijds aangesloten bij het geldend bestemmingsplan (bestaande rechten) voor wat betreft de perifere detailhandel. Anderzijds wordt het begrip 'doelgerichte, grootschalige detailhandel' toegevoegd voor die winkels die specifiek op een perifere locatie gebruikelijk zijn (ook elders in Nederland). Hieraan wordt een minimale omvang van 1000m² gekoppeld. Naar onze mening doet deze aanpassing – die in hoofdstuk 4 wordt voorgesteld – recht aan ieders belang, daarbij in aanmerking nemende dat het ons niet is toegestaan economisch te ordenen, maar wel in te staan voor een 'goede ruimtelijke ordening'. In hoofdstuk 4 wordt dit verder uitgewerkt.

2. Reclamant 2 (2013-00057)

Samenvatting zienswijze

- a. De zienswijze richt zich op artikel 3.6.2. lid c van de regels waarin staat dat met een ontheffing een brandstofverkooppunt, al dan niet met LPG, kan worden toegestaan. Dit in tegenstelling tot het bestemmingsplan Kweekweg, waarin artikel 5.4.4 is bepaald dat het college van B&W vrijstelling kan verlenen voor een motorbrandstoffenverkooppunt.

“Met de mogelijkheid van vrijstellingsbevoegdheid zoals genoemd in voorgaande alinea kunnen wij leven. Dan ligt er een beslismoment bij B&W. In het voornoemde ontwerpbestemmingsplan is de uitzondering niet meer gekoppeld aan een B&W besluit tot vrijstelling, maar aan de verlening van een omgevingsvergunning (...). De koppeling aan de omgevingsvergunning, zonder vrijstelling van B&W gaat dan ook te ver (...). In geval u desondanks van mening bent dat het tankstationbestand in Epe uitgebreid moet worden, zal in onze optiek eerst een DPO (Distributie Planologisch Onderzoek) uitgevoerd moeten worden door een hiervoor gespecialiseerd bedrijf. Op basis van de uitkomsten daarvan zou u dan kunnen besluiten om wel of niet over te gaan tot de vrijstelling voor de ontwikkeling van een extra tankstation”.

Reactie

- a. Hoewel de formulering in het vigerend bestemmingsplan anders is dan de regel in het ontwerpbestemmingsplan, is daarin verder geen juridisch onderscheid te maken. Ook in het bestemmingsplan 'Retailpark, Poort van Epe' is een ontheffing (voorheen vrijstelling) van het bevoegd gezag noodzakelijk en zal een afweging gemaakt moeten worden of deze ontheffing al dan niet gemaakt wordt.

3. Reclamant 3 (2013-06153)

Deze zienswijze is gedagtekend op 14 februari 2013 en op die dag ook ingeboekt. De zienswijze is buiten de termijn ingediend. De termijn waarbinnen een inspraakreactie kon worden ingediend liep van 28 november 2012 tot en met 5 januari 2013. In de publicaties is duidelijk vermeld dat de termijn voor het indienen van een zienswijze zes weken bedraagt. Voorts is niet gebleken dat er omstandigheden zijn die het te laat indienen van de zienswijze kunnen rechtvaardigen. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk.

3. Vooroverleg

Samenvatting reactie Waterschap Vallei en Veluwe

Opgemerkt wordt dat het van groot belang is dat het hemelwater afkomstig van het bedrijventerrein zoveel mogelijk in het gebied wordt vastgehouden. Dat komt onvoldoende naar voren uit de toelichting. Ook wordt de Dorpse beek niet genoemd of een verwijzing naar de Keur van het waterschap.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan voorziet in een verruiming van doelgerichte grootschalige detailhandelsfuncties. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn destijds al in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kweekweg uit 2008 opgenomen. Dat bestemmingsplan heeft als basis gediend voor het bouwplan van het park dat vergund is.

De openbare ruimte van het park is inmiddels aangelegd en opgeleverd. Hierbij is rekening gehouden met het bergen van hemelwater door twee forse wadi's (vijvers) aan te leggen. Dit is door de ontwikkelaar met het Waterschap afgestemd. Verder is er in december 2012 in het kader van de keur een vergunning verleend. Gezien het feit dat in de praktijk al rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de keur zijn wij van mening dat de toelichting van het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast.

4. Wijzigingen

Aanpassen van de toelichting

De hoofdstukken 4 en 5 van de bijlage "Analyse bestemmingsregeling Poort van Epe" dienen in de toelichting te worden verwerkt.

Regels

Op de volgende pagina zijn de wijzigingen in de regels ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan geel gemarkeerd weergegeven.

Relevante begrippen

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 detailhandel in dagelijkse goederen:

detailhandel in dierlijke voedingsmiddelen (te weten wild en gevogelte, vis, vlees en vleeswaren, melk en zuivelproducten) en detailhandel in plantaardige voedingsmiddelen, genotmiddelen resp. levensmiddelen algemeen assortiment (te weten aardappelen, groente en fruit, brood, koek en banket, chocolade en suikerwerken, consumptie-ijs, alcoholhoudende en alcoholvrije dranken, tabaksproducten gespecialiseerd in niet elders genoemde voedings- en genotmiddelen, levensmiddelen algemeen assortiment, parfumerie-, toilet- en cosmetische artikelen, drogisterijartikelen, bloemen en planten, zaden en tuinbenodigdheden);

1.25 agri-detailhandel:

detailhandel die betrekking heeft op agrarische producten, producten voor dieren en het buitenleven;

1.26. Doelgericht bezochte, grootschalige detailhandel

detailhandel, met een omvang van tenminste 1.000 m² bvo in de volgende productgroepen die door consumenten doelgericht worden gekocht: tuinartikelen, tuinmeubelen, kampeerartikelen, rijwiel/brommer, zonwering, hengelsport, surfsport, golfsport, paardensport en jachtsport;

1.26 detailhandel-grootschalig

vestiging van detailhandel op een locatie buiten de bestaande winkelgebieden waar ruimte is gereserveerd voor dergelijke volumineuze detailhandel (minimaal 1.000 m² verkoop-vloeroppervlak per vestiging) waarbij de branchebeperkingen van de perifere detailhandelsvestiging (PDV) niet of niet volledig gelden;

1.27 detailhandel perifeer

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans, waaronder ook motoren, aanhangwagens en trailers), agri-detailhandel, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, natuursteen, haarden/kachels, keukens en sanitair alsmede woninginrichting en woonwarenhuizen waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Bedrijf aangewezen gronden zijn overeenkomstig de nadere aanduidingen bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is bedrijvigheid toegestaan in maximaal categorie 2 zoals vermeld in de in bijlage 1 opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is bedrijvigheid toegestaan in maximaal categorie 3.1 zoals vermeld in de in bijlage 1 opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten;

- c. perifere detailhandel;
- d. doelgericht bezochte, grootschalige detailhandel;
- e. leisurevoorzieningen, waaronder fitness- en sportscholen en kinderspeelhallen;
- f. bijbehorende en ondergeschikte horeca-activiteiten ten behoeve van de functies onder c en d.
- g. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit, in uitsluitend doelgericht bezochte, grootschalige detailhandel, waarbij maximaal 20% van het bvo als zodanig mag worden gebruikt;
- h. kantoren welke deel uitmaken van het ter plaatse gevestigde bedrijf tot maximaal 50% van het totale bvo en tot een maximum van 3.000 m²;
- i. ontsluitingswegen en calamiteitenroutes voor hulpdiensten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1a' lichte horeca in categorie 1a;

- c. perifere detailhandel en agri-detailhandel;
- d. detailhandel in aan perifere detailhandel gerelateerde branches, waaronder haarden en kachels, specifieke bouwmaterialen, zonwering, kampeerartikelen (tenten), paarden- en/of dierentrailers en aanhangwagens, grafzerken en aanverwante artikelen, motoren, zwembaden, tuinhuisjes en beelden en buitenspeeltoestellen;
- e. detailhandel in gespecialiseerde artikelen waaronder automaterialen, dierenbenodigdheden en voeding, rijwielen, bruin- en witgoed (elektro) en zeer gespecialiseerde (outdoor)sport (waaronder ruitersport, surf- en watersport en jachtsport);

met de daarbijbehorende:

- l. gebouwen;
- m. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. geluidwerende voorzieningen;
- p. openbare nutsvoorzieningen;
- q. wegen, straten en paden,
- r. waterhuishoudkundige voorzieningen;

en de daarbij behorende andere bouwwerken en open terreinen.

3.2 Bouwregels

Op de tot Bedrijf bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In afwijking hiervan mogen kantoorfuncties welke deel uitmaken van het ter plaatse gevestigde bedrijf worden gerealiseerd op gronden welke op de plankaart zijn aangeduid als 'zone kantoorfuncties'. Zelfstandige kantoorfuncties zijn er niet toegestaan;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de op de ter hoogte van het bouwvlak, eventueel door een scheidingslijn begrensd, aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte;
- c. het op de plankaart ter hoogte van het bouwvlak, eventueel door een scheidingslijn begrensd, aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak dient in acht genomen te worden;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient tenminste 5 m. te bedragen, met dien verstande dat voor bebouwing die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan op minder dan 5 meter afstand van de perceelsgrens gelegen is, de bestaande afstand als minimum geldt;
- e. de kavelgrootte voor nieuw uit te geven kavels mag maximaal 5.000 m² bedragen;
- f. openbare nutsvoorzieningen zijn toegestaan tot maximaal 50 m².

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen met uitzondering van lichtmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van reclamezuilen mag niet meer dan 15 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Plaats en afmetingen bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; of
- e. de sociale veiligheid.

3.3.2 Branchering

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de branchering voor detailhandel zoals aangegeven in 3.1 om strijdigheid met de gewenste voorzieningenstructuur zoals beschreven in het gemeentelijk detailhandelsbeleid te voorkomen, waarbij de functie van het centrum voorop staat.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken t.b.v. bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 4 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid.

3.4.2 Afwijken t.b.v. aanpassen bouwhoogte en afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.1 onder b. ten einde de maximale bouwhoogte van gebouwen te vergroten met ten hoogste 4 meter;
- b. 3.2.1 onder d. ten einde de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens te verminderen;
- c. 3.2.2 onder a. en b. ten einde de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde te verhogen tot:
 1. maximaal 4 meter voor zover het terreinafscheidingen betreft;
 2. tot maximaal 25 meter voor zover het antennes betreft;
 3. tot maximaal 15 meter voor zover het lichtmasten betreft;

onder de voorwaarden dat:

- de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering of een efficiënt gebruik van het bouwperceel;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- dit geen bezwaar is uit het oogpunt van de brandveiligheid c.q. de brand- en rampenbestrijding;
- bij toepassing van de afwijking als bedoeld onder c. voor zover hierdoor geen ernstige verstoring van het stedenbouwkundige en/of landschappelijke beeld optreedt.

3.4.3 Afwijken t.b.v. milieucategorieën

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van de vestiging van bedrijven die in de staat van bedrijfsactiviteiten vermeld zijn in één hogere categorie dan de toegelaten categorieën, mits de bedrijven naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in lid 1 genoemde toegelaten bedrijven.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel in dagelijkse goederen, waaronder supermarkten, detailhandel in modische artikelen en warenhuizen;
- b. geluidhinderlijke inrichtingen;
- c. risicovolle inrichtingen;
- d. dienstwoningen;
- e. onbebouwde gronden te gebruiken voor opslag hoger dan 6 m, met dien verstande dat opslag uitsluitend is toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken en de afstand van de opslag tot de perceelsgrens tenminste 2 m dient te bedragen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in artikel 3.1;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijf'

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 3.1:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

3.6.1 Beperkte detailhandel in dagelijkse artikelen en beperkte horeca

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, voor de uitoefening van:

- a. detailhandel in dagelijkse goederen tot maximaal 100 m² b.v.o.
- b. horeca tot maximaal 250 m² b.v.o.

een en ander mits:

1. daardoor geen onevenredige verstoring plaatsvindt van het plaatselijke en/of regionale voorzieningenstructuur of een reeds bestaande verstoring niet onevenredig wordt vergroot;
2. in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeers- of parkeeroverlast zal optreden voor het omringende gebied;
3. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden vanaangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt.

3.6.2 Afwijken t.b.v. overige detailhandel

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de uitoefening van detailhandel – niet zijnde detailhandel in dagelijkse goederen, waaronder supermarkten, detailhandel in modische artikelen en warenhuizen – in:

- a. goederen in een onderneming waarin nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits de laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening in de onderneming uitmaakt en de detailhandel in die goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf;
- b. explosiegevaarlijke stoffen, niet zijnde risicovolle inrichtingen;
- c. brandstofverkooppunt, al dan niet met LPG, met inachtneming van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

3.6.3 Afwijken t.b.v. doelgericht bezochte, grootschalige detailhandel

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van doelgerichte bezochte, grootschalige detailhandel van een kleinere omvang, mits:

- a. De omvang tenminste 500 m² bvo bedraagt;
- b. Vestiging van de detailhandel niet mogelijk is in het kernwinkelgebied van Epe vanwege:
 - a. Geen vestigingsmogelijkheid in het kernwinkelgebied van Epe;
 - b. Een zodanige verkeersaantrekkende werking of parkeervraag, dat vestiging in het centrum niet gewenst is;
 - c. De milieubelasting op de omgeving zodanig is, dat vestiging in het centrum niet gewenst is.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de plankaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid.