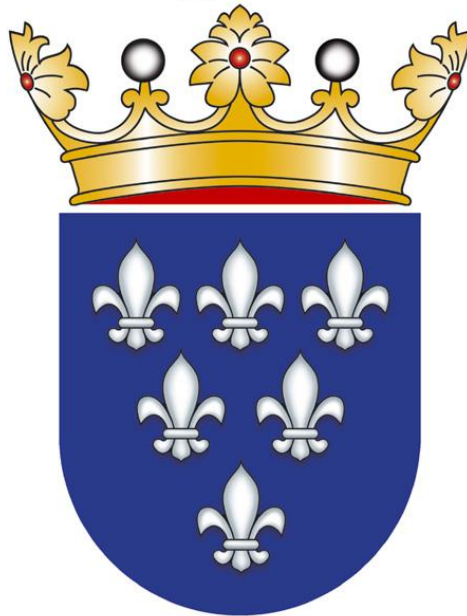


Gemeente Scherpenzeel



Nota vooroverleg en inspraak

bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Nota vooroverleg en inspraak

bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
afdeling Grondgebied

Auteur:

Datum: 8 feb 2013 (laatste versie: definitief)

Inhoud

<u>INLEIDING</u>	3
<u>1 PROCEDURE</u>	4
1.1 VOOROVERLEG	4
1.2 INSpraak	5
<u>2 INGEKOMEN REACTIES</u>	6
2.1 VOOROVERLEGREACTIES	6
2.2 SCHRIFTELIJKE INSpraakREACTIES	11
<u>3 AMBTSHALVE OPMERKINGEN</u>	13

INLEIDING

De gemeente Scherpenzeel is voornemens voor de twee bedrijventerreinen in Scherpenzeel een nieuw bestemmingsplan op te stellen, dat moet voorzien in een actuele planologische regeling. De bestemmingsplanherziening vindt plaats in het licht van een algehele actualiseringsronde van de diverse binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen.

Deze nota vooroverleg en inspraak is opgesteld naar aanleiding van de inspraakronde die ten behoeve van het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen is gehouden.

1 PROCEDURE

1.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

De Rijks- en provinciale belangen worden met plan niet geschaad en worden derhalve niet betrokken bij het vooroverleg. De provincie Gelderland heeft in een brief d.d. 22 oktober 2009 in dit verband reeds aangegeven dat de provincie alleen betrokken wenst te worden bij ruimtelijke plannen waarbij als zodanig geformuleerde provinciale belangen betrokken zijn. In onderhavig geval is daarvan geen sprake.

De volgende instanties zijn betrokken bij het vooroverleg:

- . Waterschap Vallei en Veluwe;
- . Gelders Genootschap
- . Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland
- . Wooncorporatie Woonstede
- . VAC
- . KPN Operator Vaste Net, Rayon Midden
- . KPN, Landelijk Netwerk Operator
- . Ziggo
- . Eneco Energie
- . N.V. Alliander
- . Vitens
- . HYDRON Midden-Nederland
- . Brandweer Scherpenzeel
- . Hulpverlening Gelderland Midden
- . Hulpverlening Gelderland Midden afd. Brandweer
- . N.V. Nederlandse Gasunie
- . Regio foodvalley
- . Monumentencommissie Scherpenzeel

De ingekomen vooroverlegreacties (4 in totaal) zijn in de bijlage bij deze Nota vooroverleg en inspraak opgenomen en worden hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

1.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012 (6 weken) ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze termijn zijn 2 schriftelijke inspraakreacties ingediend. Op 15 november 2012 is een inloopavond georganiseerd, waarbij eveneens de gelegenheid bestond om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Op deze avond is een aantal mondelinge reacties gegeven, welke later ook allemaal als schriftelijke reactie zijn ingediend. Derhalve zijn alleen de schriftelijke reacties opgenomen in deze nota.

De ingekomen schriftelijke inspraakreacties zijn in de bijlage bij deze nota vooroverleg en inspraak opgenomen en worden hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 INGEKOMEN REACTIES

2.1 Vooroverlegreacties

2.1.1 Vooroverlegreactie 1 - Gasunie

d.d. 12 november 2012, ingekomen 13 november 2012

Samenvatting reactie

Het plangebied van het bestemmingsplan valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtsbij gelegen leiding van de Gasunie. Deze leiding oefent daarmee geen invloed uit op de verdere planontwikkeling.

Standpunt college

De reactie van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.1.2 Vooroverlegreactie 2 - VAC Scherpenzeel

d.d. 3 december 2012, ingekomen 3 december 2012

Samenvatting reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op zowel het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen als op de voorontwerp bestemmingsplannen Centrum en West. Daarnaast wordt een aantal algemene opmerkingen gegeven. De algemene opmerkingen zijn op te delen naar de volgende punten:

- a. verzocht wordt om het plaatsen van terreinafscheidingen op straathoeken dusdanig in hoogte te beperken, dat het rijdende verkeer zicht houdt op het verkeer nabij de kruising of splitsing;
- b. verzocht wordt om aan de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor mantelzorg toe te voegen dat dit, door middel van een omgevingsvergunning, tevens mogelijk is in een te plaatsen containerunit. Daarnaast wordt gevraagd of mantelzorg binnen een bestaande garage mogelijk is;
- c. opgemerkt wordt dat bekende en reeds aangevraagde bouwplannen nog niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Als voorbeeld worden genoemde de woningbouw aan de Vijverlaan/Molenweg en aan de Prinsenlaan.

De specifiek op het bestemmingsplan gemaakte opmerkingen zijn op te delen naar de volgende punten:

- d. de bedrijventerrein zijn volledig uitgegeven en ingericht. Voor een verdere aankleding wordt verzocht de wegkanten zoveel mogelijk met bomen aan te planten;

- e. verzocht wordt de rommelige randen aan de zichtkanten te beplanten op gemeentegrond of in overleg te treden met de eigenaren;
- f. verzocht wordt de wegversmallingen ter hoogte van de Industrielaan te vervangen door drempels.

Standpunt college

- Ad a. in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog mogen zijn. Dit wordt door het college als voldoende laag beschouwd om een goed overzicht te hebben op straathoeken;
- Ad b. in het bestemmingsplan zal door middel van het opnemen van een regeling voor het afwijken van de bouwregels (omgevingsvergunning) het plaatsen van een containerunit ten behoeve van mantelzorg mogelijk worden gemaakt. Op de vraag of mantelzorg binnen een bestaande garage mogelijk is wordt een bevestigend antwoord gegeven;
- Ad c. de genoemde voorbeelden van bouwplannen vallen buiten het plangebied. Omdat verder geen binnen het plangebied gelegen bouwplannen worden genoemd waarvoor de planologische procedure is afgerond, is het niet mogelijk verder op deze opmerking in te gaan;
- Ad d. het bestemmingsplan is niet het geijkte instrument om de (groene) inrichting van wegbermen te regelen. De voorgestelde maatregelen zijn evenwel mogelijk binnen de verkeersbestemming;
- Ad e. het bestemmingsplan is niet het geijkte instrument om de (groene) inrichting van gronden te regelen. Het aanplanten van beplanting is evenwel mogelijk binnen de diverse bestemmingen;
- Ad f. het bestemmingsplan is niet het geijkte instrument om specifieke verkeerstechnische ingrepen in te passen. Door middel van de verkeersbestemming regelt het bestemmingsplan wel in welke delen van het plangebied verkeersmaatregelen mogelijk zijn. De exacte uitwerking daarvan gebeurt echter buiten het bestemmingsplan om. De voorgestelde maatregelen zijn evenwel mogelijk binnen de verkeersbestemming.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan waar het betreft het opnemen van een afwijkingsregeling voor het plaatsen van containerunits ten behoeve van mantelzorg. Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

2.1.3 Vooroverlegreactie 3 - Gelders genootschap

d.d. 11 december 2012, ingekomen 14 december 2012

Samenvatting reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op zowel het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen als op de voorontwerp bestemmingsplannen Centrum en West. Daarnaast wordt als algemene opmerking verzocht:

- a. te kijken naar de kansen die het bestemmingsplan biedt om de ruimtelijke kwaliteit en structuur van Scherpenzeel verder te beschermen en versterken.

De specifiek op het bestemmingsplan gemaakte opmerkingen zijn op te delen naar de volgende punten:

- b. ten aanzien van bedrijventerrein Het Zwarte Land wordt verzocht te onderzoeken op welke wijze het historische profiel van de Stationstraat kan worden versterkt of gerepareerd, onder meer door groenaanplant. Ook kunnen particulieren en/of bedrijven worden gestimuleerd om de voorerven met groen in te richten. Tot slot wordt geadviseerd het na te streven bebouwingsbeeld in het nieuwe welstandsbeleid te verwerken en een stimulerende nota voor burgers en ondernemers op te stellen;
- c. ten aanzien van bedrijventerrein Holle Weg wordt geadviseerd om hogere eisen te stellen aan de verschijningsvorm van gebouwen die aan de rand van Scherpenzeel grenzen. Daarnaast wordt geadviseerd te onderzoeken hoe een betere invulling kan worden gegeven aan de doodlopende weg van het Oosteinde.

Standpunt college

Ad a. het college onderkent dat de ruimtelijke kwaliteit en structuur van Scherpenzeel voor verder verbetering vatbaar zijn en is het derhalve eens met het streven van indiener.

Het bestemmingsplan is echter niet het geschikte instrument om de genoemde doelstellingen te realiseren. Het betreft een consoliderende bestemmingsplan, dat de bestaande situatie vastlegt. Binnen de toegekende bestemmingen is desalniettemin ruimte voor bepaalde ingrepen, echter grootschalige aanpassingen van de ruimtelijke structuur zullen via andere plannen dan dit bestemmingsplannen dienen te worden vormgegeven;

Ad b. het bestemmingsplan is niet het geijkte instrument om de inrichting van het straatprofiel te regelen en particulieren en bedrijven te stimuleren hun eigendom op een bepaalde manier in te richten. Het bestemmingsplan biedt evenwel ruimte voor de geadviseerde inrichting. De feitelijke uitvoering van de voorgestelde maatregelen dient echter buiten het bestemmingsplan om te gebeuren. Ook de aanzet tot het opstellen van nieuw welstandsbeleid kan niet via het bestemmingsplan geschieden;

Ad c. het bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan dat de huidige situatie opnieuw vastlegt. Bovendien is het bedrijventerrein voor een groot deel volgebouwd. Daarmee wordt het lastig eisen te stellen aan de verschijningsvorm van de aanwezige bebouwing. Over het algemeen kunnen dergelijke eisen gesteld worden bij nieuw te ontwikkelen bouwplannen door middel van een beeldkwaliteitsplan, dat vervolgens wordt doorvertaald naar het ontwikkelingsbestemmingsplan. In onderhavige situatie is daarvan geen sprake.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.1.4 Vooroverlegreactie 4 - Monumentencommissie gemeente Scherpenzeel

d.d. 9 januari 2013, ingekomen 11 januari 2013

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie heeft betrekking op zowel het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen als op de voorontwerp bestemmingsplannen Centrum en West. De ten aanzien van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen relevante opmerkingen zijn op te delen naar de volgende punten:

- a. indiener verzoekt de in het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten aan te duiden op de verbeelding;
- b. verzocht wordt ter plaatse van een aantal karakteristieke panden een dubbelbestemming voor cultuurhistorie toe te kennen;
- c. verzocht wordt om de opgenomen dubbelbestemmingen voor archeologische waarden nader af te stemmen op de vertaaltabel archeologische monumentenzorg, welke op advies van de regio-archeoloog is opgesteld;
- d. de tekst in de toelichting aangaande cultuurhistorische waarde is vrij summier. Indiener verzoekt een aanvullende tekst op te nemen;
- e. verzocht wordt voor alle panden die gebouwd zijn in Delftse schoolstijl per pand een bouwvlak toe te kennen en geen gebruik te maken van bouwstroken.

Standpunt college

- Ad a. het college is de mening toegedaan dat de bescherming van de binnen het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten afdoende is geregeld binnen daarvoor specifiek opgestelde wettelijke kaders. Desalniettemin zal het college tegemoet komen aan het verzoek van indiener en ten behoeve van een signaalfunctie de aanwezige monumentale panden voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' en in de regels toevoegen dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van de aanwezige monumentale waarden;
- Ad b. ten aanzien van de betreffende panden kan worden gesteld dat hierover door de gemeente geen besluit is genomen wat betreft de status van deze panden. Het opnemen van een specifieke dubbelbestemming hiervoor acht het college derhalve niet wenselijk;
- Ad c. de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan zal nader worden afgestemd op de vertaaltabel. Concreet betekent dit voor de bedrijventerreinen dat ook de lage archeologische verwachtingswaarde door middel van een dubbelbestemming wordt opgenomen in de bestemmingsplanregeling;
- Ad d. ten behoeve van een verdere verduidelijking van de omgang met de aanwezige cultuurhistorische waarden zal een aanvullende tekst in de toelichting worden opgenomen;

Ad e. door middel van het aanduiden van de rijks- en gemeentelijke monumenten als cultuurhistorische waarde' (zie tevens de beantwoording ad. 1) is het college van mening dat de bescherming van deze panden afdoende is geregeld in het bestemmingsplan. De opgenomen bouwvlakken zijn conform de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan. Een verdere beperking van de vigerende bouw mogelijkheden acht het college niet wenselijk.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan waar het betreft:

- . het aanduiden van de rijks- en gemeentelijke monumenten;
- . het actualiseren van de dubbelbestemmingen voor archeologische (verwachtings) waarden;
- . het opnemen van een aanvullend tekst in de toelichting aangaande cultuurhistorische elementen.

Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

2.2 Schriftelijke inspraakreacties

2.2.1 Inspraakreactie 1 - [REDACTED]

d.d. 4 december 2012, ingekomen 5 december 2012

Samenvatting inspraakreactie

Indiener verzoekt, mede namens een aantal mede-indieners, om de bestemming 'Bedrijf - Woonwerklandschap' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De reden hiervoor is dat het achterliggende concept van dit deel van bedrijventerrein Het Zwarte Land (kleinschalige bedrijfsvoering aan huis) grotendeels achterhaald is en dat het merendeel van de bedrijfseigenaren de bedrijfsvoering wegens pensionering binnenkort zal beëindigen. Blijft de bedrijfsbestemming gehandhaafd, dan kan ter plaatse niet meer legaal worden gewoond. Ook wordt verkoop van de bedrijven en/of (bedrijfs)woningen lastig indien deze bestemming gehandhaafd blijft. Door middel van het toekennen van de woonbestemming kan dit alles worden voorkomen.

Standpunt college

Het college ziet graag dat vanuit de bevolking initiatieven worden ontplooid om het dorp verder te verbeteren en waarmee wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. De voorgestelde plannen zijn echter niet dermate concreet dat deze een opname in het bestemmingsplan rechtvaardigen. Hiervoor dient derhalve een separate planologische procedure te worden gevolgd, waarbij onder andere door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat het plan mogelijk en haalbaar is, met name gelet op de aanwezigheid van bedrijven nabij de woningen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2.2 Inspraakreactie 2 - [REDACTED]

d.d. 12 december 2012, ingekomen 12 december 2012

Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

- a. indiener vraagt zich af waarom een bewoner niet rechtstreeks geïnformeerd wordt vanuit de gemeente, zodat tijdig gereageerd kan worden op het bestemmingsplan;
- b. indiener maakt zich zorgen over de bestemming van de woning aan de Glashorst 129.

Standpunt college

- Ad a. het is niet gebruikelijk en evenmin een wettelijke plicht de inwoners van Scherpenzeel ieder persoonlijk te informeren over het feit dat een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is. Hiervoor worden de gebruikelijk kanalen aangewend, zoals het huis-aan-huisblad en de gemeentelijke website. Het is ieders eigen verantwoordelijkheid deze kanalen in de gaten te houden om zo tijdig te kunnen reageren op gemeentelijke plannen en projecten;
- Ad b. het pand aan de Glashorst 129 heeft conform het huidige bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. In principe mag hier niet worden gewoond. Het college is echter van oordeel dat in dit specifieke geval het handhaven van het woonverbod niet wenselijk is, mede gelet op in het verleden gedane toezeggingen en het feit dat reeds geruime tijd in de aanwezige woning wordt gewoond. Derhalve wordt ervoor gekozen ter plaatse van de woning de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen. Daarmee kan de woonfunctie ter plaatse worden voortgezet. In feite betekent de aanwijzing tot bedrijfswoning dat de bewoner van de woning een op het zelfde perceel aanwezig bedrijf dient uit te oefenen. Het college zal op dit punt echter niet handhavend optreden. Een tweede optie, namelijk het toekennen van de woonbestemming aan de woning, vereist niet de uitoefening van een bedrijf door de bewoner, maar is in de onderhavige situatie niet mogelijk aangezien daarmee ontoelaatbare (milieutechnische) beperkingen worden opgelegd aan de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijven. Derhalve wordt ervoor gekozen de woning als bedrijfswoning aan te duiden en daarbij niet handhavend op te treden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan waar het betreft het aanduiden van de woning aan de Glashorst 129 als bedrijfswoning. Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingplan.

3 AMBTSHALVE OPMERKINGEN

Behalve als gevolg van de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties vinden ook aanpassingen aan het bestemmingsplan plaats in de vorm van ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen komen enerzijds voort uit onjuistheden dan wel onvolkomenheden in het voorontwerp bestemmingsplan en anderzijds uit gewijzigde inzichten ten aanzien van specifieke regelingen of locaties. De ambtshalve opmerkingen worden hierna puntsgewijs aangegeven:

1. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mag de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen op basis van bestaande rechten respectievelijk 3 en 7 meter bedragen.
2. bij de Stationsweg 387, Stationsweg achter 379 en 't Zwarte Land 29 worden zelfstandige kantoren toegestaan door middel van de aanduiding 'kantoor' om de bestaande kantoren te regelen.
3. de bestemming van Stationsweg 371/373 wordt gewijzigd in 'Bedrijf - Woonwerklandschap', met aangeduid een maximaal toegestaan bebouwingspercentage van 50% om aan te sluiten bij de feitelijke situatie.
4. bij het Oosteinde 22 wordt door middel van een aanduiding het uitoefenen van een bedrijf van categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het feitelijke bedrijfsgedeelte van het perceel houdt de bestemming 'Bedrijf'.
5. de bestemming van het woongedeelte (inclusief tuin) van Stationsweg 2 wordt gewijzigd in 'Wonen' en door middel van een aanduiding wordt conform bestaande rechten het uitoefenen van een bedrijf van categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.
6. de aanduiding 'dansschool' wordt verwijderd, aangezien geen dansschool meer aanwezig is in het plangebied.
7. bij de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt detailhandel in caravans, auto's, trailers en campers toegestaan, op basis van het reeds aanwezige gebruik.
8. bij de bestemming 'Bedrijventerrein' wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van zelfstandige kantoren.
9. de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt toegevoegd ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Holleweg 16.
10. bij de bestemming 'Wonen' wordt een aangepaste regeling voor het toegestane oppervlak aan bijgebouwen opgenomen.
11. bij de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk' wordt opgenomen dat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden en buiten het bouwvlak maximaal 50 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen is toegestaan.
12. de toelichting wordt geactualiseerd aan de hand van de aanpassingen aan de regels en de verbeelding.