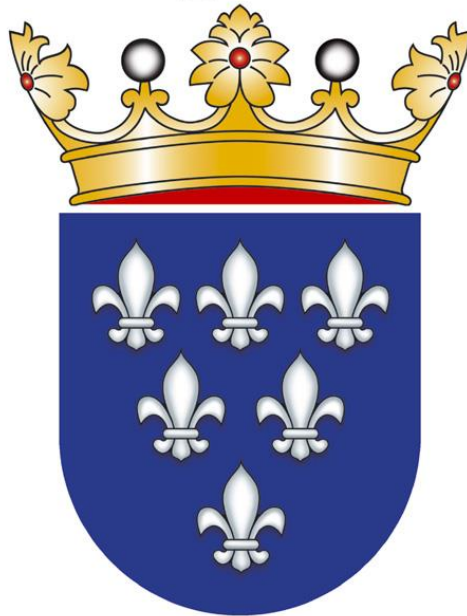


# Gemeente Scherpenzeel



## **Nota zienswijzen**

bestemmingsplan Bedrijventerreinen

# **Nota zienswijzen**

## bestemmingsplan Bedrijventerreinen

**Opdrachtgever:** gemeente Scherpenzeel  
afdeling Grondgebied

**Auteur:**

**Datum:** 14 mei 2013 (laatste versie: definitief)

## Inhoud

<b><u>INLEIDING</u></b> .....	<b>3</b>
<b><u>1 PROCEDURE</u></b> .....	<b>4</b>
1.1 VOOROVERLEG EN INSPRAAK.....	4
1.2 ZIENSWIJZENPROCEDURE .....	4
<b><u>2 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN</u></b> .....	<b>5</b>
2.1 ZIENSWIJZE 1 - ██████████.....	5
2.2 ZIENSWIJZE 2 - ██████████.....	6
<b><u>3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</u></b> .....	<b>7</b>

## Bijlage - Zienswijzen

## **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 zienswijzen is opgesteld naar aanleiding van de zienswijzen die zijn binnengekomen met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

## **1 PROCEDURE**

### **1.1 Vooroverleg en inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' 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. Op 15 november 2012 is een inloopavond georganiseerd, waarbij eveneens de gelegenheid bestond om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan tevens vooroverleg gevoerd 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.

Van de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties is een verslag gemaakt, te weten de 'Nota vooroverleg en inspraak'. Deze nota, waarin tevens de ambtelijke opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen, is als apart document beschikbaar.

### **1.2 Zienswijzenprocedure**

Na de aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan aan de hand van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties en de ambtelijke opmerkingen is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de periode van 28 februari 2013 tot en met 10 april 2013 was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen. In totaal zijn binnen de gestelde termijn 2 zienswijzen ingediend.

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

## 2 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

### 2.1 Zienswijze 1 - ██████████.

*d.d. 21 maart 2013, ingekomen 21 maart 2013*

#### Samenvatting zienswijze

Indiener verzoekt om het woord 'bestaand' zoals opgenomen in artikel 7.5.1 onder b.2. van de regels te schrappen. In deze bepaling is aangegeven dat alleen bestaande detailhandel in caravans, auto's, trailers en campers wordt toegestaan. Door ook nieuwe volumineuze detailhandel toe te staan, worden meer marktkansen geboden voor de bedrijventerreinen. Er zijn reeds gesprekken gaande met partijen die binnen de definitie van volumineuze detailhandel vallen en die op grond van het vigerende bestemmingsplan wel direct mogelijk zijn. Dit is bij de gemeente bekend.

#### Standpunt college

De bepaling ten aanzien van het toestaan van de bestaande detailhandel in caravans, auto's, trailers en campers is specifiek opgenomen ten behoeve van het aanwezige bedrijf dat hier in handelt. Voor het overige wordt onvoorwaardelijke detailhandel op de bedrijventerrein niet wenselijk geacht, uitgezonderd indien het betreft ondergeschikte detailhandel (onder voorwaarden), de aanwezige bouwmarkt en zeged het bestaande bedrijf in caravans, auto's, trailers en campers. Het areaal aan bedrijventerrein is klein binnen de gemeente, vandaar dat de gemeente de bedrijventerreinen bij voorkeur ingericht ziet met (productie-gerichte) bedrijvigheid. Het zonder meer toestaan van volumineuze detailhandel wordt om die reden niet langer door de gemeente voorgestaan, dit in afwijking van het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan. Wel is het mogelijk in specifieke situaties (volumineuze) detailhandel toe te staan, zoals bijvoorbeeld in het geval van de bestaande bouwmarkt. Voor nieuwe dergelijke gevallen zal in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' een afwijkingmogelijkheid worden toegevoegd voor het, onder voorwaarden en via een omgevingsvergunning, mogelijk maken van een volumineuze detailhandelsvestiging. Voor de genoemde partijen die mogelijk een volumineuze detailhandelsvestiging willen openen op (één van) de bedrijventerreinen zijn bij de gemeente echter nog geen concrete plannen bekend. Het opnemen van een specifieke regeling voor volumineuze detailhandel op de betreffende locaties is om die reden nog niet mogelijk.

#### Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard voor wat betreft het toevoegen van een afwijkingmogelijkheid voor het onder voorwaarden mogelijk maken van volumineuze detailhandel. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

## 2.2 Zienswijze 2 - [REDACTED]

*d.d. 8 april 2013, ingekomen 9 april 2013*

### Samenvatting zienswijze

Door indiener wordt verzocht om ter plaatse van het adres Holleweg 16 behalve een bedrijfswoning ook bedrijvigheid, kantoren, aan huis gebonden beroep en een multifunctioneel gebouw met ruimte voor fitness, fysiotherapie, zwembad en horeca toe te staan. Het pand, waarbij voorheen een fitness centrum aanwezig was, leent zich hier uitstekend voor.

### Standpunt college

In het vigerende bestemmingsplan is het bedrijfsperceel aangeduid met 'dans- en sport-school' en 'dienstwoning'. Een dansschool is, net als het fitness centrum, al geruime tijd niet meer ter plaatse gevestigd. Een gedeelte van de achterliggende panden op het perceel is gesloopt en hiervoor in de plaats zijn nieuwe bedrijfsunits gekomen. De dienstwoning is behouden en als 'bedrijfswoning' aangeduid. Hier is naast het wonen in een bedrijfswoning bedrijvigheid toegestaan van maximaal categorie 3.1. Hieronder vallen ook activiteiten die als aan huis gebonden beroep aangemerkt kunnen worden, aangezien dit meestal activiteiten van ten hoogste categorie 1 betreft. In dat opzicht biedt het bestemmingsplan de door indiener gewenste functionele mogelijkheden. Het toestaan van een zelfstandig kantoor in het gebouw acht het college niet onwenselijk. Daartoe zal aan het pand de aanduiding 'kantoor' worden toegekend. Voor een dergelijke functie is voldoende (ruimte voor) parkeergelegenheid aanwezig op het perceel (2,3 pp per 100 m<sup>2</sup> bvo kantoor). Van de genoemde functies die in een multifunctioneel gebouw kunnen worden gevestigd acht het college alleen fysiotherapie en fitness onder voorwaarden mogelijk. Aangezien hiervoor echter nog geen concrete plannen bekend zijn, wordt hiervoor vooralsnog geen regeling opgenomen. Een zwembad en horeca worden in geen geval wenselijk geacht. Dit betreft functies die expliciet worden uitgesloten binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', gelet op de overlastgevendende en verkeersaantrekkende werking die van dergelijke functies uitgaat. Ook is het bedrijventerrein niet berekend op de parkeerbehoefte die door deze functies wordt gegenereerd.

### Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard voor zover het betreft het mogelijk maken van een zelfstandig kantoor in het pand aan de Holleweg 16. voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

### 3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Behalve als gevolg van de ingediende zienswijzen 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 ontwerp bestemmingsplan en anderzijds uit gewijzigde inzichten ten aanzien van specifieke regelingen of locaties. De ambtshalve wijzigingen worden hierna puntsgewijs aangegeven:

1. paragraaf 5.2.4 (externe veiligheid) van de toelichting zal worden aangevuld met een passage over groepsrisicoverantwoording, mede aan de hand van de 'Handreiking verantwoording groepsrisico'. Daarnaast wordt, op basis van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), de risicoafstand van het vulpunt van het tankstation aan 't Zwarte Land 31 aangepast van 25 meter naar 45 meter;
2. de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' wordt verwijderd, aangezien de regeling in deze bestemming volledig past binnen de regeling van de bestemming 'Bedrijventerrein' dan wel 'Groen'. De betreffende gronden krijgen derhalve de groen- of bedrijventerreinbestemming, afhankelijk van de omvang van de nutsvoorziening;
3. Binnen de bestemming "Bedrijf" wordt een flexibiliteitsbepaling opgenomen zodat gelijkwaardige bedrijven (bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn aan het bestaande bedrijf) kunnen worden toegestaan.
4. Binnen de bestemming "Wonen" wordt een flexibiliteitsbepaling opgenomen, zodat het bouwvlak onder bepaalde voorwaarden met maximaal 20 % mag worden overschreden.
5. in de toelichting wordt paragraaf 5.5.2 (cultuurhistorische waarden) geactualiseerd aan de hand van de meest recente gemeentelijke gegevens over de aanwezige monumenten en karakteristieke panden;
6. hoofdstuk 6 in de toelichting (juridische paragraaf) wordt geactualiseerd aan de hand van de wijzigingen in de regels;
7. op de verbeelding wordt op enkele locaties de bouwgrens nader afgestemd op de aanwezige bebouwing;
8. het verleende projectafwijkingsbesluit voor de locatie Oosteinde 43 wordt overgenomen in het bestemmingsplan.



**BIJLAGE INGEKOMEN ZIENSWIJZEN**

Gemeente Scherpenzeel  
T.a.v. het College van Burgemeesters en Wethouders  
Postbus 100  
3925 ZJ SCHERPENZEEL

IJsselstein, 21 maart 2013

Ons Kenmerk : 130321/gem/02  
Betreft : Zienswijze op bestemmings

Geacht College,

is eigenaar van het object gelegen aan de Holleweg 3 in uw gemeente en heeft het voornemen om de locatie te verkopen.

Op dit moment ligt het Ontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerreinen ter inzage.

Wij hebben geconstateerd dat in dit Ontwerpbestemmingsplan een beperking is ontstaan ten aanzien van het gebruik ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Namens ..... brengen wij daarom deze zienswijze in.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan om volumineuze detailhandel te vestigen als auto's, caravans en boten en dergelijke.

In het Ontwerpbestemmingsplan is in artikel 7.5.1. lid b 2 opgenomen dat dit slechts geldt voor reeds bestaande situaties. Nieuwe vestiging van volumineuze detailhandel is hierdoor uitgesloten.

Dit zou tevens gelden voor alle bedrijfsterreinen in uw gemeente.

Over de invulling van het terrein Holleweg worden momenteel constructieve gesprekken gevoerd met uw gemeente. Zowel stedenbouwkundig en markttechnisch wordt een hoogwaardig plan gemaakt.

Wij zijn inmiddels initiërend in gesprek met partijen die binnen de definitie volumineuze detailhandel passen en wel overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Elke marktkans is er immers één. Ongewijzigd vast stellen van het Ontwerpbestemmingsplan zou een te grote beperking betekenen voor de ontwikkeling van de locatie.

Dit punt is reeds besproken met uw gemeente en derhalve bekend.

Wij verzoeken u daarom het woordje "bestaand" te schrappen uit artikel 7.5.1 lid b.2. van de Regels (ontwerp) van Bedrijventerreinen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet.

4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 7.4.2 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder e en een grotere bouwhoogte toestaan van maximaal 12,00 m, met dien verstande dat:

- a. op eigen terrein kan (blijven) worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- b. er dient te worden voorzien in een goede ruimtelijke inpassing op het perceel;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
  1. het straat- en bebouwingbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 7.5 Specifieke gebruiksregels

#### 7.5.1 *Verboden gebruik*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. detailhandel, met uitzondering van:
  1. ondergeschikte detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt of gemonteerd tot maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
  2. bestaande detailhandel in caravans, auto's, trailers en campers;
- c. verkoop van motorbrandstoffen (incl lpg);
- d. horeca, anders dan in de vorm van een kantine;
- e. het gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn voor buitenopslag;
- f. zelfstandig kantoor, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

### 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 7.6.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een zelfstandig kantoor*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.5.1 onder f ten behoeve van een zelfstandig kantoor, met dien verstande dat:

- a. het kantoor niet mag leiden tot overlast voor de omgeving, waaronder wordt verstaan overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- b. de normale afwikkeling van het verkeer niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit mag worden belemmerd;



**ONTVANGEN**  
- 9 APR. 2013

Gemeente Scherpenzeel					
coörd.team:	nr.:				
Ingek.	- 9 APR. 2013				
	B	W	W	W	BTA
Advies					Bankrel
Bespreken					
Gezien / Afgeen					
Kopie ter info commissie .....	/ruid				

Gemeente Scherpenzeel  
T.a.v.: de gemeenteraad  
Postbus 100  
3925 ZJ Scherpenzeel

Datum, 08 april 2013

Referentie: 130408.zienswijze

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein

Geachte gemeenteraad,

De gemeente Scherpenzeel heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, om te komen tot een vaststelling bestemmingsplan bedrijventerreinen. In dit stadium wordt aan ons de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen, daar willen wij graag gebruik van maken.

De locatie Holleweg 16 heeft nu de bestemming van dienstwoning en is in het verleden in gebruik geweest als o.a. fitness-centrum. De bestemming van dienstwoning geeft een beperkte exploitatiemogelijkheid van dit object. Middels deze zienswijze verzoeken wij om een verruiming van de bestemming. Het object leent zich voor diverse doeleinden als kantoorruimte, een aan huis gebonden beroep, maar bijvoorbeeld ook een multifunctioneel gebouw met ruimte voor fitness, fysiotherapie, zwembad en horeca.

Concreet verzoeken wij u de onderhavige bestemming uit te breiden met de algemene bestemming voor bedrijventerrein, kantoren en fitness met de daarbij behorende verbreding zoals hierboven geschetst.

Uiteraard zijn wij bereid deze zienswijze verder toe te lichten om via de weg van constructief overleg tot een passende omschrijving te komen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

