



**Gemeente Renswoude**  
**Inspraaknota Bestemmingsplan Bedrijventerrein**



# Gemeente Renswoude

## Inspraaknota Bestemmingsplan Bedrijventerrein

Opdrachtgever	Gemeente Renswoude
Opdrachtnemer	amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / <a href="mailto:bureau@amer.nl">bureau@amer.nl</a> / <a href="http://www.amer.nl">www.amer.nl</a>
projectnummer	53-110
datum	16 april 2013

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>Blz.</b>
Hoofdstuk 1. Ambtshalve wijzigingen	3
Hoofdstuk 2. Resultaten inspraaktraject	4
<b>2.1. Algemeen</b>	4
<b>2.2. Overzicht inspraakreacties</b>	4
<b>2.3. Beantwoording inspraakreacties</b>	4
Hoofdstuk 3. Resultaten vooroverleg	11
<b>3.1. Instanties</b>	11



## Hoofdstuk 1. Ambtshalve wijzigingen

## Hoofdstuk 2. Resultaten inspraaktraject

### 2.1. Algemeen

In de periode van 15 januari tot 27 februari 2013 bestond op het gemeentehuis de gelegenheid om het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein in te zien. Publicatie hiervoor heeft plaats gevonden in de Heraut van 14 januari 2013.

Tevens is gelegenheid gegeven een inloopavond te bezoeken op 29 januari 2013 in het gemeentehuis.

### 2.2. Overzicht inspraakreacties

De verschillende inspraakreacties zijn in voorliggende notitie samengevat en voorzien van een antwoord. Voor een overzicht van de indieners en de volledige, originele tekst van de inspraakreacties wordt verwezen naar de bijlage inspraakreacties.

### 2.3. Beantwoording inspraakreacties

#### Inspraakreactie 1

- a. De straat Groot Overeem staat niet op de tekening vermeld en de sloten zijn verdwenen. Ook is een aantal bedrijven niet op de tekening opgenomen.

Antwoord: Het bestemmingsplan bevat bouwregels en gebruiksvoorschriften. De ondergrond die daarbij gebruikt wordt, is vaak een oudere kadastrale tekening. De meest recente ontwikkelingen staan daar nog niet op aangegeven, maar dat is ook niet noodzakelijk voor het vastleggen van bestemmingen. De straatnaam Groot Overeem zal wel worden opgenomen, omdat dit een fout is op de huidige verbeelding. Sloten komen voor binnen de bestemming Groen en hoeven niet op de ondergrond zichtbaar te zijn. Het bestemmingsplan heeft niet tot doel veranderingen in het openbare gebied aan te brengen. Er zijn inmiddels bedrijven op het bedrijventerrein gevestigd, maar deze bebouwing staat nog niet allemaal op de kadastrale ondergrond. Het bestemmingsplan bevat zoneringen met milieubelastingscategorieën, waarbinnen bedrijven zich kunnen vestigen, zonder alle bedrijven apart aan te hoeven duiden. Als een zwaarder bedrijf zich binnen een lichtere categorie vestigt, dan is dat in sommige gevallen door middel van milieuvoorschriften op te lossen.

- b. Het beeldkwaliteitplan wordt niet nageleefd en er vinden werkzaamheden plaats die niet plaats mogen vinden.

Antwoord: Er geldt inderdaad een beeldkwaliteitplan voor de bedrijventerreinen De Hooge Hoek en Groot Overeem. Dit staat echter los van het bestemmingsplan. Bij bouwaanvragen vindt er door de welstandscommissie een toets aan het beeldkwaliteitplan plaats, waarbij beoordeeld wordt of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Voor werkzaamheden die niet zouden mogen plaatsvinden beschikt de gemeente over handhavingsinstrumenten.

### Inspraakreactie 2

- a. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is ten onrechte aan een gedeelte van het perceel Barneveldsestraat 29 de bestemming Tuin toegekend.

Antwoord: Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan buitengebied zal het totale perceel Barneveldsestraat 29 weer de bestemming Bedrijventerrein krijgen.

### Inspraakreactie 3

- a. Vanuit historisch perspectief zijn de gronden Groot Overeem 1 en 3 door verschillende bedrijven in de milieubelastingscategorieën 3.1 en 3.2 in gebruik geweest. Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanduiding bedrijfscategorie 2. Gevraagd wordt om voor het hele perceel categorie 3.1 op te nemen.

Antwoord: De bedrijfscategorieën zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet gewijzigd. Dezelfde zonering is aangehouden. Deze zonering is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Groot Overeem zorgvuldig tot stand gekomen na onderzoek van alle milieu-aspecten die van belang zijn in relatie tot de omgeving. Dat er wellicht in het verleden zwaardere bedrijven op dit terrein gevestigd waren, doet hieraan niets af. Door middel van vergunningvoorschriften kunnen zwaardere bedrijven zich in sommige gevallen toch binnen een bestemming met een lichtere milieucategorie vestigen. Het bestemmingsplan biedt daar ook mogelijkheden voor door middel van afwijking van de gebruiksregels.

- b. De milieuzonering is gebaseerd op een rustige woonwijk. Dit is in de huidige situatie niet van toepassing, omdat alle woningen bedrijfswoningen zijn.

Antwoord: Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan zijn er geen wijzigingen aangebracht in de zonering van de bedrijventerreinen. Zoals hiervoor reeds aangegeven biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om door middel van een afwijkingsprocedure eventueel zwaardere bedrijven toe te laten. Indien dit concreet aan de orde is zal een milieutoets moeten uitwijzen of dit daadwerkelijk mogelijk is. Op voorhand wordt dit niet in het bestemmingsplan opgenomen.

- c. De grens tussen de categorieën 2 en 3.1 is enkele meters opgeschoven.

Antwoord: Bij milieuzonering gelden vaste afstanden die in acht genomen moeten worden. Geconstateerd is inderdaad dat de zonering op de verbeelding afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Dit zal aangepast worden.

### Inspraakreactie 4

- a. De huidige inpandige bedrijfswoning moet kunnen worden vervangen door een vrijstaande bedrijfswoning. Op de plankaart van het voorontwerp is deze mogelijkheid niet meer aanwezig. Gevraagd wordt de oude voorwaarden te handhaven.

Antwoord: Het plan zal zodanig worden aangepast dat de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning tot de mogelijkheden blijft behoren en dat, conform het beeldkwaliteitplan, een strook langs de beek buiten de bedrijfswoning om vrij blijft van overige bedrijfsbebouwing hoger dan 4 meter goothoogte en 6 meter bouwhoogte.

- b. Gevraagd wordt een goothoogte op te nemen van 7 meter of uitsluitend een bouwhoogte van 8 meter.

Antwoord: In sommige gevallen is in het verleden met vrijstelling/ontheffing afgeweken van de maximale goothoogte van 6 meter. Het handhaven van deze goothoogte ligt dan ook niet in de rede. Overeenkomstig de suggestie wordt in dit gebied uitsluitend nog een bouwhoogte van maximaal 8 meter opgenomen en geen goothoogte meer.

- c. Gevraagd wordt de archeologische waarde op het perceel te schrappen.



Antwoord: De archeologische waarden worden in alle bestemmingsplannen opgenomen naar aanleiding van de in 2010 opgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het opnemen van een onderzoeksverplichting is een daaruit voortvloeiende eis.

- d. Gevraagd wordt of de spuitinrichting op het perceel nog valt binnen de milieucategorie B2. Als dat niet het geval is, wordt gevraagd de milieucategorie te wijzigen in B3.1.

Antwoord: Bedrijven die zich vestigen in een gebied met een toegestane maximale milieucategorie 2 dienen te voldoen aan de afstanden die opgenomen zijn in de Publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toelaatbaar, indien de gevolgen voor de omgeving door middel van milieuvoorschriften kunnen worden beperkt. Het kan niet zo zijn dat de vestiging van een zwaarder bedrijf automatisch leidt tot wijziging van de milieucategorie in het bestemmingsplan.

#### Inspraakreactie 5

- a. De bedrijfswoning moet niet strikt vastgelegd worden op de locatie van de huidige bedrijfswoning. Het moet mogelijk zijn de bedrijfswoning te verplaatsen. Daarnaast zouden meer bedrijfswoningen mogelijk moeten zijn, omdat per vestiging van een bedrijf een bedrijfswoning is toegestaan.

Antwoord: Het plan zal zodanig worden aangepast dat de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning tot de mogelijkheden blijft behoren en dat een strook langs de beek vrij blijft van bedrijfsbebouwing. Conform de intentie van het vigerende bestemmingsplan mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één per bedrijfsvestiging. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Hooge Hoek is dit ook gekoppeld aan de toen door de gemeente uitgegeven bedrijfskavels. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit duidelijker kenbaar gemaakt door op de verbeelding concreet aan te geven waar bedrijfswoningen zijn toegestaan.

- b. Gevraagd wordt de archeologische waarde op het perceel te schrappen.

Antwoord: De archeologische waarden worden in alle bestemmingsplannen opgenomen naar aanleiding van de in 2010 opgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het opnemen van een onderzoeksverplichting is een daaruit voortvloeiende eis.

- c. Gevraagd wordt of de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel nog vallen binnen de milieucategorie B2. Als dat niet het geval is, wordt gevraagd de milieucategorie te wijzigen in B3.2.

Antwoord: Bedrijven die zich vestigen in een gebied met een toegestane maximale milieucategorie 2 dienen te voldoen aan de afstanden die opgenomen zijn in de Publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toelaatbaar, indien de gevolgen voor de omgeving door middel van milieuvoorschriften kunnen worden beperkt. Het kan niet zo zijn dat de vestiging van een zwaarder bedrijf automatisch leidt tot wijziging van de milieucategorie in het bestemmingsplan.

#### Inspraakreactie 6

- a. De huidige bedrijfsactiviteiten (met name detailhandel) zijn ruimer dan in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Antwoord: In het bestemmingsplan zal, conform het vigerende plan, weer opgenomen worden dat detailhandelsbedrijven in onder andere caravans (volumineuze detailhandel) wel zijn toegestaan. De normale verkoop van kampeerartikelen beschouwen wij inderdaad als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, maar wel als zijnde ondergeschikt aan de volumineuze detailhandel. Een aparte functieaan-

duiding achten wij dan ook niet nodig. Ditzelfde geldt voor de sportschool die in het pand gevestigd is. Door middel van afwijking van de gebruiksregels kan onder voorwaarden vestiging van een ander soort bedrijf mogelijk gemaakt worden.

- b. De representatieve zone is ter plaatse van het perceel De Hooge Hoek 1 uitgebreid ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Antwoord: De representatieve zone zal in het plan weer worden opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan De Hooge Hoek.

- c. Gevraagd wordt om ten behoeve van uitbreiding van de bebouwing aan de achterzijde het bebouwingspercentage te verhogen van 80 naar 100 %.

Antwoord: Met de opstelling van dit nieuwe bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualisatieverplichting. Behoudens een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein op zich worden hiermee geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Alle gronden in de oorspronkelijke bestemmingsplannen De Hooge Hoek en Groot Overeem hebben een maximum bebouwingspercentage van 80 % en wij willen daaraan vasthouden.

### Inspraakreactie 7

- a. Gevraagd wordt de archeologische waarde op de percelen te schrappen.

Antwoord: De archeologische waarden worden in alle bestemmingsplannen opgenomen naar aanleiding van de in 2010 opgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het opnemen van een onderzoeksverplichting is een daaruit voortvloeiende eis.

- b. Gevraagd wordt voor alle percelen de milieucategorie 3.2 op te nemen.

Antwoord: Zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toelaatbaar, indien de gevolgen voor de omgeving door middel van milieuvorschriften kunnen worden beperkt. Het kan niet zo zijn dat de vestiging van een zwaarder bedrijf automatisch leidt tot wijziging van de milieucategorie in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt daar ook mogelijkheden voor door middel van afwijking van de gebruiksregels.

- c. Er ontbreken twee (potentiële) bedrijfswoningen op de plankaart en gevraagd wordt één woning te mogen verplaatsen van Molenstraat 26 naar Molenstraat 35.

Antwoord: Alle vergunde rechten worden gerespecteerd. Ontbrekende (rechten op de bouw van) bedrijfswoningen zullen in het plan worden opgenomen. Gelet op het conserverende karakter van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen, zoals het verplaatsen van potentiële bedrijfswoningen, meegenomen.

- d. Gevraagd wordt afwijkende bouwhoogten op te nemen voor reeds bestaande bebouwing.

Antwoord: De bouwhoogten zullen in overeenstemming worden gebracht met de vergunde situatie. Dit betekent voor de bedrijfstoren dat een hoogte van 21 meter wordt opgenomen en voor de antennemast aan de Molenstraat **46 meter**. Antennes op gebouwen tellen bij de wijze van meten niet mee voor het bepalen van de bouwhoogte van een bouwwerk (artikel 2.1).

### Inspraakreactie 8

- a. Gevraagd wordt de archeologische waarde op de percelen te schrappen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 7.

- b. Gevraagd wordt waarom niet de milieucategorie 3.2 van toepassing is op de percelen.

Antwoord: Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan zijn er geen wijzigingen aangebracht in de zonering van de bedrijventerreinen. Op Groot Overeem is deze zonering zorgvuldig tot stand gekomen en is gerelateerd aan de (bedrijfs)woningen die zich op het terrein zelf of in de omgeving bevinden.

Zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toelaatbaar, indien de gevolgen voor de omgeving door middel van milieuvorschriften kunnen worden beperkt.

c. Gevraagd wordt om aan beide zijden op de perceelsgrens te mogen bouwen.

Antwoord: Bouwen op de perceelsgrens is niet bij recht toegestaan, maar onder voorwaarden kan gebruik gemaakt worden van de in het plan opgenomen bevoegdheid tot afwijking van de bouwregels.

#### Inspraakreactie 9

a. Gevraagd wordt de vigerende regels ten aanzien van de bedrijfswoning te handhaven. Het moet mogelijk zijn de bedrijfswoning te verplaatsen.

Antwoord: Het plan zal zodanig worden aangepast dat de verplaatsing van een bedrijfswoning binnen het oorspronkelijke perceel tot de mogelijkheden behoort.

b. Gevraagd wordt de archeologische waarde op de percelen te schrappen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 7.

c. Gevraagd wordt voor het perceel de milieucategorie 3.2 op te nemen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 7.

d. Gevraagd wordt om aan beide zijden op de perceelsgrens te mogen bouwen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 8.

#### Inspraakreactie 10

a. Gevraagd wordt de vigerende regels ten aanzien van de bedrijfswoningen te handhaven. Het moet mogelijk zijn de bedrijfswoningen binnen het perceel te verplaatsen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 9.

b. Gevraagd wordt de bouw- en goothoogte van de bedrijfsbebouwing aan te passen aan de bestaande maatvoering.

Antwoord: In sommige gevallen is in het verleden met vrijstelling/ontheffing afgeweken van de maximale goothoogte van 6 meter. Bij onderhavig perceel is dat ook het geval. Het handhaven van deze goothoogte ligt dan ook niet in de rede. Overeenkomstig de suggestie wordt op dit perceel uitsluitend nog een bouwhoogte van maximaal 8 meter opgenomen en geen goothoogte meer.

c. Gevraagd wordt de archeologische waarde op de percelen te schrappen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 7.

d. Gevraagd wordt voor het perceel de milieucategorie 3.2 op te nemen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 7.

#### Inspraakreactie 11

a. Er bestaat een mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten. Bij splitsing van het perceel zouden meer bedrijfswoningen mogelijk moeten zijn, omdat per vestiging van een bedrijf een bedrijfswoning is toegestaan.

Antwoord: Conform de intentie van het vigerende bestemmingsplan mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één per bedrijfsvestiging. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Hooge Hoek is dit ook gekoppeld aan de toen door de gemeente uitgegeven bedrijfskavels. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit duidelijker kenbaar gemaakt door op de verbeelding concreet aan te geven waar bedrijfswoningen zijn toegestaan.

b. Gevraagd wordt een vaste rooilijn ten opzichte van de weg van 4,5 meter op te nemen, zijnde de kleinste huidige afstand van de bebouwing tot de weg.

Antwoord: Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan De Hooge Hoek is in de voorschriften een vaste afstand opgenomen ten opzichte van de weg van 6 meter. Nu het terrein volledig ontwikkeld en bebouwd is, is het logisch om een rooilijn op de verbeelding op te nemen, conform de vergunde, binnen het beeldkwaliteitsplan passende, situatie. Dit betekent dat de genoemde vaste afstand van 6 meter

uitgangspunt blijft, maar daar waar in de praktijk door middel van verleende vergunningen van deze afstand is afgeweken zal dit op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

c. Gevraagd wordt de archeologische waarde op de percelen te schrappen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 7.

d. Gevraagd wordt waarom nog een representatieve zone is opgenomen.

Antwoord: De representatieve zone dateert inderdaad uit de tijd dat het gebied nog ontwikkeld moest worden. Het is naar onze mening blijvend van belang om het representatieve karakter van deze zone te waarborgen door een mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen om nadere eisen te kunnen stellen aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte.

#### Inspraakreactie 12

a. Er bestaat een mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten. Bij splitsing van het perceel zouden meer bedrijfswoningen mogelijk moeten zijn, omdat per vestiging van een bedrijf een bedrijfswoning is toegestaan.

Antwoord: Zie inspraakreactie 11.

b. Gevraagd wordt de archeologische waarde op de percelen te schrappen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 7.

c. Gevraagd wordt voor het perceel de milieucategorie 3.2 op te nemen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 7.

#### Inspraakreactie 13

a. De bedrijfswoning moet niet strikt vastgelegd worden op de locatie van de huidige bedrijfswoning. Het moet mogelijk zijn de bedrijfswoning te verplaatsen.

Antwoord: Het plan zal zodanig worden aangepast dat de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning tot de mogelijkheden blijft behoren en dat een strook langs de beek vrij blijft van bedrijfsbebouwing.

b. Gevraagd wordt de bouw- en goothoogte van de bedrijfsbebouwing aan te passen aan de bestaande maatvoering.

Antwoord: Zie inspraakreactie 4.

c. Gevraagd wordt de archeologische waarde op het perceel te schrappen.

Antwoord: Zie inspraakreactie 7.



## Hoofdstuk 3. Resultaten vooroverleg

### 3.1. Instanties

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein verzonden aan diverse instanties, waaronder de Provincie Utrecht.

#### ***Reactie Provincie Utrecht***

Op 16 januari 2013 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Renswoude“ ter inzage ligt. U heeft ons daarbij verzocht om u te laten weten of wij op- en/of aanmerkingen hebben op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Ik heb kunnen concluderen dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals wij deze hebben opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

***Bijlage: Lijst inspraakreacties***

Nr.	Naam
1	Dhr. J.H.C. Lagerweij, Groot Overeem 27, 3927 GH Renswoude
2	Autobedrijf Van Asselt, Barneveldsestraat 29, 3927 CA Renswoude
3	B. & W.H. Lagerweij, p/a Eikenlaan 117, 3925 VJ Scherpenzeel
4	R&E Schilderwerken, Kievitweide 3, 3927 SG Renswoude
5	Bouwkundig ontwerp- & tekenbureau Henk Schuurman, Dorpsstraat 18, 3927 BD Renswoude, namens de heer W. Vlastuin, De Hooge Hoek 24 Renswoude
6	Vanel Advies, Tingieterstraat 11, 3828 XG Hoogland, namens de heer M.E. van Voorthuizen, De Hooge Hoek 1 Renswoude
7	De Nijborg Onroerend Goed BV, Molenstraat 35, 3927 AB Renswoude ten aanzien van Molenstraat 26, 28, 29 en 35 en Utrechtseweg 4 en 8 en De Hooge Hoek 17
8	Nijrens BV, Molenstraat 35, 3927 AB Renswoude ten aanzien van Groot Overeem 6 Renswoude
9	De Nijborg Onroerend Goed BV, Molenstraat 35, 3927 AB Renswoude ten aanzien van De Hooge Hoek 8 Renswoude
10	Bouwkundig ontwerp- & tekenbureau Henk Schuurman, Dorpsstraat 18, 3927 BD Renswoude ten aanzien van De Hooge Hoek 4/ Barneveldsestraat 21 en Groot Overeem 7/9
11	Timmerfabriek Vermeer, De Hooge Hoek 3, 3927 GG Renswoude
12	De heer H. Moesbergen, Barneveldsestraat 14, 3927 CC Renswoude ten aanzien van De Hooge Hoek 2 Renswoude
13	A.E. Mandersloot bouwbedrijf, De Hooge Hoek 32, 3927 GG Renswoude