

Gemeente Renswoude

Nota zienswijzen Bestemmingsplan bedrijventerrein

Nota zienswijzen

Gemeente Renswoude Bestemmingsplan bedrijventerrein

Opdrachtgever	Gemeente Renswoude
Opdrachtnemer	amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
Plan IDN	NL.IMRO.0339.BDTR-0w01
projectnummer	53-110
datum	30 augustus 2013

INHOUDSOPGAVE		Blz.
1	Inleiding	3
2	Ingediende reacties en zienswijzen	5
3	Zienswijzen (geanonimiseerd)	7
Bijlage 1. Zienswijzen		9

1 Inleiding

In het kader van de wettelijke procedure, overeenkomstig art. 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het bestemmingsplan bedrijventerrein met ingang van 4 juni 2013 zes weken ter inzage gelegen. Om daarmee iedereen in de gelegenheid te stellen om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

Deze ter inzage legging is bekend gemaakt op 4 juni 2013 in de plaatselijk weekblad de Heraut, Staatscourant en op www.renswoude.nl.

Naar aanleiding van de ter inzage legging heeft de provincie een reactie gegeven en is één zienswijze ingediend. In deze nota wordt deze zienswijze beantwoord.

Overzicht inspraakreacties

De verschillende reacties zijn in voorliggende notitie genummerd, samengevat en voorzien van een antwoord. Indien de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan, dan is dit aangegeven onder het kopje 'conclusie'.

Voor een overzicht van de indieners en de volledige, originele tekst van de ingediende reacties wordt verwezen naar bijlage 1, ingediende zienswijzen.

2 Ingediende reacties en zienswijzen

Indiener 1 - Provincie Utrecht

Samenvatting reactie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Indiener 2

Samenvatting reactie

Indiener brengt de navolgende punten onder de aandacht.

- 1: Voor het perceel De Hooge Hoek 1 zijn de bestaande planologische rechten echter slechts gedeeltelijk in het plan opgenomen.
- 2: De activiteiten op het perceel De Hooge Hoek 1 bestaan uit verkoop van nieuwe- en gebruikte caravans, campers en vouwwagens (volumineuze detailhandel), verkoop van kampeerbenodigdheden (normale detailhandel) en een werkplaats voor onderhoud en reparatie van kampeermiddelen. Op de bovenverdieping van het bedrijfspand is sinds 2008 een ruimte van circa 730 m² met gemeentelijke toestemming (duurzaam) in gebruik als sportschool annex fitnessruimte.
- 3: De conclusie dat de detailhandel in kampeerartikelen een ondergeschikte functie zou zijn is echter niet juist. Het betreffende gebruik vormt al sinds de start van het bedrijf in 1978 een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Detailhandel is onderdeel van de hoofdactiviteit van het Caravancentrum. In verband hiermee is het gerechtvaardigd om voor het betreffende gedeelte van het pand de functieaanduiding "detailhandel" op te nemen.
- 4: Omdat de planregels niet voorzien in het (mede)gebruik van het bedrijfspand als sport- school, en gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan waarin bestaande planologische mogelijkheden worden overgenomen, is het uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst om hiervoor een functieaanduiding op de verbeelding op te nemen.
- 5: De "zone representatief karakter" voor het perceel De Hooge Hoek 1 omvat echter niet een 20 meter diepe strook, maar het gehele perceel inclusief de achterzijde. Aan de achterzijde bevinden zich geen waarden die de zone beoogt te beschermen zodat de representatieve zone voor dat gedeelte zijn doel voorbij schiet.
- 6: Het voornemen bestaat om het bedrijfspand aan de achterzijde uit te breiden. Daarbij verandert het gebruik niet: het is een (buiten)showroom voor gebruikte kampeermiddelen, en het blijft een (binnen)showroom voor gebruikte kampeermiddelen. Door het bebouwingspercentage op te hogen zou de gewenste flexibiliteit ontstaan.
- 7: Een enkele verwijzing naar de omstandigheid dat andere gronden in de voormalige bestemmingsplangebieden een bebouwingspercentage van maximaal 80% kennen vormt een onvoldoende onderbouwing waarom in de specifieke situatie aan de Hooge Hoek 1 geen hoger percentage ruimtelijk aanvaardbaar zou kunnen zijn.

Daarom herhaal ik hier het verzoek zoals verwoord in de inspraakreactie van 25 februari 2013.

- 8: Mocht de gewenste uitbreidingsmogelijk op basis van een gedegen afweging van belangen niet kunnen worden gehonoreerd, dan zou een second-best oplossing kunnen worden gevonden in het overkappen van het buitenterrein. Om de overkapping mogelijk te maken is een aanpassing c.q. aanvulling van de planregels noodzakelijk.

Antwoord

- ad 1. Omdat met dit bestemmingsplan een uniforme regeling voor meerdere bedrijventerreinen is gemaakt, kan het inderdaad voor komen dat er verschillen zijn in bijvoorbeeld terminologie. De intentie van dit plan is echter om de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet in te perken.
De zienswijze is ongegrond.
- ad 2. Is ter kennisneming aangenomen.
- ad 3. In het bestemmingsplan De Hooge Hoek was ook opgenomen dat detailhandel niet is toegestaan. In dit nieuwe bestemmingsplan verandert daar niets aan. Qua ruimtebeslag is de volumineuze detailhandel veel groter dan de detailhandel in kampeerartikelen. Dat is ook de reden dat wij deze detailhandel blijven beschouwen als aanverwant onderdeel van de volumineuze detailhandel. Wij zullen dan ook geen specifieke functieaanduiding 'detailhandel' opnemen. Daarmee zeggen wij niet dat deze detailhandel verboden is.
De zienswijze is ongegrond.
- ad 4. De sportschool is hier inderdaad met gemeentelijke toestemming gevestigd. De aanduiding 'sportschool' zal op de verbeelding en in de planregels worden toegevoegd.
De zienswijze is gegrond.
- ad 5. Per abuis is de 'zone representatief karakter' in het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast. Dit zal alsnog gebeuren in het vast te stellen bestemmingsplan.
De zienswijze is gegrond.
- ad 6. Toekomstige uitbreidingsplannen worden in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Indien het bebouwingspercentage van 80 % bij mogelijk toekomstige concrete uitbreidingsplannen niet toereikend blijkt te zijn, dan kan dat op dat moment beoordeeld worden en kunnen alle belangen afgewogen worden. In dit bestemmingsplan kiezen wij er niet voor om op voorhand het bebouwingspercentage te verhogen. Indien een concreet verzoek daartoe wordt ingediend kan daarvoor wellicht een afwijkingsprocedure gevoerd worden.
De zienswijze is ongegrond.
- ad 7. De in de inspraak bedoelde uitbreiding van het bedrijventerrein betreft niet de uitbreiding van een specifiek bedrijf, maar het betrekken van een gedeelte van het bestemmingsplan buitengebied bij dit bestemmingsplan bedrijventerrein. Dat is een wezenlijk andere kwestie dan de uitbreiding van een bestaand bedrijf.
De zienswijze is ongegrond.
- ad 8. Ook voor het mogelijk in de toekomst plaatsen van een overkapping willen wij dit bestemmingsplan niet aanpassen. Een concrete aanvraag daartoe zal op dat moment worden beoordeeld en op voorhand zullen wij de bouwregels niet aanpassen.
De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

Er is aanleiding het ontwerpplan aan te passen op basis van de punten 4 en 5.

3 Zienswijzen (geanonimiseerd)

Geacht college,

In uw e-mail van 3 juni 2013 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein" met ingang van 4 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

.....
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

De gemeenteraad van Renswoude
Postbus 8
3927 ZL RENSWOUDE



datum	kenmerk	onderwerp
12-07-2013	VBR137121	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Renswoude

Geachte gemeenteraad,

Namens de heer

De Hooge Hoek te Renswoude, maak ik gebruik van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Renswoude. Graag breng ik de navolgende punten onder uw aandacht.

1. Volgens de plantoelichting heeft het ontwerpbestemmingsplan een conserverend karakter waarbij de bestaande planologische mogelijkheden in hoofdlijnen worden overgenomen. Voor het perceel De Hooge Hoek 1 zijn de bestaande planologische rechten echter slechts gedeeltelijk in het plan opgenomen.
2. De activiteiten op het perceel De Hooge Hoek 1 bestaan uit verkoop van nieuwe- en gebruikte caravans, campers en vouwwagens (volumineuze detailhandel), verkoop van kampeerbenodigdheden (normale detailhandel) en een werkplaats voor onderhoud en reparatie van kampeermiddelen. Op de bovenverdieping van het bedrijfspand is sinds 2008 een ruimte van circa 730 m² met gemeentelijke toestemming (duurzaam) in gebruik als sportschool annex fitnessruimte.
3. Eén van de hoofdactiviteiten van Caravancentrum Van Voorthuizen is de detailhandel in kampeermiddelen. In de Inspraaknota wordt hierover opgemerkt dat de verkoop van kampeerartikelen wordt beschouwd als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, maar dat het ondergeschikt zou zijn aan de volumineuze detailhandel waardoor een aparte functie-aanduiding niet nodig wordt geacht.
De conclusie dat de detailhandel in kampeerartikelen een ondergeschikte functie zou zijn is echter niet juist. Het betreffende gebruik vormt al sinds de start van het bedrijf in 1978 een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Klanten die het pand aan de Hooge Hoek 1 binnenkomen vinden aan de rechterkant de showroom en aan de linkerkant de "kampeersupermarkt". Het één is niet ondergeschikt aan het ander: zowel de



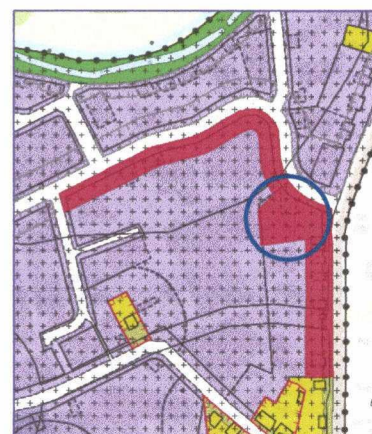
volumineuze detailhandel als de normale detailhandel zijn onderdeel van de hoofdactiviteit van het Caravancentrum. In verband hiermee is het gerechtvaardigd om voor het betreffende gedeelte van het pand de functieaanduiding "detailhandel" op te nemen.

4. Sinds 2008 is een deel van het bedrijfspand in gebruik als sportschool/fitnessruimte. Dit gebruik vindt plaats op basis van gemeentelijke toestemming en door middel van langlopende huurovereenkomsten waardoor een duurzaam gebruik is verzekerd. Omdat de planregels niet voorzien in het (mede)gebruik van het bedrijfspand als sportschool, en gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan waarin bestaande planologische mogelijkheden worden overgenomen, is het uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst om hiervoor een functieaanduiding op de verbeelding op te nemen. Dit om te voorkomen dat het gebruik onder het overgangsrecht wordt gebracht, waarmee geen recht zou worden gedaan aan het feitelijke en planologisch geaccepteerde gebruik.

5. In de inspraakfase is met betrekking tot de "zone representatief karakter" gemeld dat, anders dan de panden aan de Barneveldsestraat en de Hooge Hoek, het gehele perceel aan de Hooge Hoek 1 in deze zone is gesitueerd. Dat is in het ontwerpbestemmingsplan nog steeds het geval. Op de uitsnede van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is de representatieve zone in rood aangegeven, het perceel De Hooge Hoek 1 is blauw omcirkeld.

De achterliggende gedachte van de zone is dat de bebouwing en de buitenruimte vanaf de doorgaande weg een representatief karakter hebben en houden. Daartoe is een circa 20 meter diepe strook vanaf de weg aangeduid.

De zone voor het perceel De Hooge Hoek 1 omvat echter niet een 20 meter diepe strook, maar het gehele perceel inclusief de achterzijde. Aan de achterzijde bevinden zich geen waarden die de zone beoogt te beschermen zodat de representatieve zone voor dat gedeelte zijn doel voorbij schiet.



6. Zoals al eerder aangegeven is detailhandel in nieuwe en gebruikte kampeermiddelen één van de hoofdactiviteiten van Caravancentrum Van Voorthuizen. Het maximale bebouwingspercentage van 80% is op de verbeelding opgenomen aan de hand van de bestaande bebouwing. Dit impliceert dat het bedrijf geen enkele uitbreidingsmogelijkheid heeft. Een gezonde bedrijfsvoering vraagt echter om enige flexibiliteit om te kunnen inspelen op ontwikkelingen binnen de markt en de maatschappij.

Het bij uitstek geschikte moment om een gedegen afweging te maken over de planologische aanvaardbaarheid van de gewenste (geringe) uitbreidingsmogelijkheid aan de minder kwetsbare achterzijde, is in de procedure tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Aan de achterzijde van het pand worden gebruikte caravans tentoongesteld. Om tegemoet te komen aan de vaak gehoorde wens van klanten om ook de gebruikte caravans in een overdekte ruimte te kunnen bezichtigen, bestaat het voornemen om het bedrijfspand aan de achterzijde uit te breiden. Daarbij verandert het gebruik niet: het *is* een (buiten)showroom voor gebruikte kampeermiddelen, en het *blijft* een (binnen)showroom voor gebruikte kampeermiddelen. Door het bebouwingspercentage op te hogen zou de gewenste flexibiliteit ontstaan, die nodig is om het niveau van serviceverlening aan de klant op peil te houden.

7. In de Inspraaknota is aangegeven dat met de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan onder meer een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt. Dit impliceert dat er ruimte is om voor het maken van locatiespecifieke afwegingen. Een enkele verwijzing naar de omstandigheid dat andere gronden in de voormalige bestemmingsplangebieden een bebouwingspercentage van maximaal 80% kennen vormt een onvoldoende onderbouwing waarom in de specifieke situatie aan de Hooge Hoek 1 geen hoger percentage ruimtelijk aanvaardbaar zou kunnen zijn.
Daarom herhaal ik hier het verzoek zoals verwoord in de inspraakreactie van 25 februari 2013. Voor de continuïteit van het bedrijf is het immers van belang om te anticiperen op de behoeften van de klant.
8. Mocht de gewenste uitbreidingsmogelijk op basis van een gedegen afweging van belangen niet kunnen worden gehonoreerd, dan zou een second-best oplossing kunnen worden gevonden in het overkappen van het buitenterrein. Op die manier kunnen bezoekers ook bij minder goede weersomstandigheden op een redelijk comfortabele manier de gebruikte caravans bezichtigen. Hierbij dient dan rekening te worden gehouden met voldoende hoogte om er kampeermiddelen (eventueel met hefdak) onder te kunnen plaatsen. Om de overkapping mogelijk te maken is een aanpassing c.q. aanvulling van de planregels noodzakelijk.

Namens de heer Van _____ verzoek ik u de voorgaande punten te verwerken en op te nemen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Renswoude 2013.

Hoogachtend,
Vanel Advies

Hoogachtend,
Vanel Advies