


**Routingformulier raadsvoorstel**

|                            |  |                                    |  |                        |  |
|----------------------------|--|------------------------------------|--|------------------------|--|
| <b>Onderwerp</b>           |  | : Bestemmingsplan Tuincentrum Bull |  |                        |  |
| <b>Auteur</b>              |  | : Dave van der Coelen ✓            |  | <b>Informeren</b>      |  |
| <b>B&amp;W-vergadering</b> |  | : 15 maart 2011                    |  | <b>publieksbalie</b> : |  |
| <b>Portefeuillehouder</b>  |  | : P.J.M. de Klein                  |  |                        |  |

**Voorstel:**  
 Stel het bestemmingsplan 'Tuincentrum Bull', op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209.BPTuincentBull-dfva, alsmede de bijbehorende bestanden.

*Dvd Coelen*  
 Ro 25-2-2011

| Advies afdeling | Ja/nee | Da-tum | Akk. | Niet akk. | Bij-lage | Kostensoort                    | Kostenplaats                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|--------|--------|------|-----------|----------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inwoners        |        |        |      |           |          | <b>Restbudget</b>              | <input type="checkbox"/> Zie financiële paragraaf<br>€                                                                                                                                        |
| BOR             |        |        |      |           |          |                                |                                                                                                                                                                                               |
| OW              |        |        |      |           |          |                                |                                                                                                                                                                                               |
| FIN             |        |        |      |           |          |                                |                                                                                                                                                                                               |
| Veiligheid      |        |        |      |           |          |                                |                                                                                                                                                                                               |
| P&O             |        |        |      |           |          | <b>Afdelingshoofd Directie</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Gezien    Paraaf: <i>BNL</i><br><input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Gezien    Paraaf: <i>71374</i> |
| SOZ             |        |        |      |           |          |                                |                                                                                                                                                                                               |
| VRM             |        |        |      |           |          |                                |                                                                                                                                                                                               |
| Controlling     |        |        |      |           |          |                                |                                                                                                                                                                                               |
| Projectbureau   |        |        |      |           |          |                                |                                                                                                                                                                                               |
|                 |        |        |      |           |          | OR:                            |                                                                                                                                                                                               |
|                 |        |        |      |           |          | GO:                            |                                                                                                                                                                                               |

**College burgemeester en wethouders**

| Parafen B&W  | Akk. | Bespr. | Vraag | Collegebesluit                |
|--------------|------|--------|-------|-------------------------------|
| Burgemeester |      |        |       | <b>15 MAART 2011</b> <i>g</i> |
| Wethouder    |      |        |       |                               |
| Wethouder    |      |        |       |                               |
| Wethouder    |      |        |       |                               |
| Secretaris   |      |        |       |                               |

Parafen

**Commissie**

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het college biedt dit raadsvoorstel aan, aan het raadspresidium en stelt agendering voor in de commissie:<br>Ruimte<br>Datum: 29 maart 2011 | Raadspresidium agendeert voor de commissie:<br><input type="checkbox"/> PAZ<br><input type="checkbox"/> Ruimte<br><input type="checkbox"/> Samenleving<br><br>Datum:<br>Raad d.d.: | <b>Commissieadvies:</b> <input type="checkbox"/> unaniem<br><input type="checkbox"/> anders:<br><br><input type="checkbox"/> aanvullend voorstel van het college gewenst over: |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Paraaf raadsgriffier

**Gemeenteraad**

|                                                                       |                                     |                               |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Raadsbesluit:</b><br>Conform / niet akkoord<br><br>Datum: 12/04/11 | <input type="checkbox"/> Amendement | Paraaf raadsgriffier <i>A</i> | Paraaf voorzitter |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------|

## Raadsvoorstel

|                          |                                                                                     |                   |                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Datum                    | : 15 maart 2011                                                                     | Raadsvergadering  | : 12 april 2011 |
| Nummer(agenda)           | : 11-04-11                                                                          | Commissie 1       | : Ruimte        |
| Registratienummer        | : BW11.00337                                                                        | Datum             | : 29 maart 2011 |
| Registratiecode          | :  | Commissie 2       | :               |
| Auteur                   | : Dave van der Coelen                                                               | Datum             | :               |
| E-mail                   | : d.v.d.coelen@beuningen.nl                                                         |                   |                 |
| Portefeuillehouder       | : P.J.M. de Klein                                                                   |                   |                 |
| Status openbaar-<br>heid | : Openbaar                                                                          | Niet openbaar tot | :               |
| Onderwerp                | : Bestemmingsplan Tuincentrum Bull                                                  |                   |                 |

### Bestuurlijke samenvatting

Voor Tuincentrum Bull heeft een voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan Tuincentrum Bull vast te stellen.

### Voorstel

Stel het bestemmingsplan 'Tuincentrum Bull', op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vast. Het gaat hierbij om het digitale bestemmingsplan met de bestandsnaam NL.IMRO.0209.BPTuincentBull-dfva, alsmede de bijbehorende bestanden.

### Inleiding

U wordt gevraagd het bestemmingsplan 'Tuincentrum Bull' vast te stellen.

### Argumenten

*Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Er zijn verder geen bezwaren tegen het plan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan nu vast te stellen;*

Op 30 september 2008 is besloten om het bestemmingsplan voor Tuincentrum Bull te herzien. In 2008 heeft de inspraakprocedure doorlopen voor het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerp is omgezet naar een ontwerp versie en op 23 november 2010 is besloten om dit ontwerpbestemmingsplan verder in procedure te brengen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Nu is het plan omgezet naar een definitieve versie. In dit voorstel wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

### Financiën

n.v.t.

### Tijdspad/Communicatie

Uw besluit zal worden gepubliceerd in de Koerier, Staatscourant en op de gemeentelijke website. Dan ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage waarna het onherroepelijk wordt.

### Evaluatie

n.v.t.

### Juridische kwaliteitsbewaking

n.v.t.

### Bijlage

- Bestemmingsplan 'Tuincentrum Bull' (ter inzage);
- Besluiten d.d. 30 september 2008, 6 oktober 2009 en 30 november 2010.

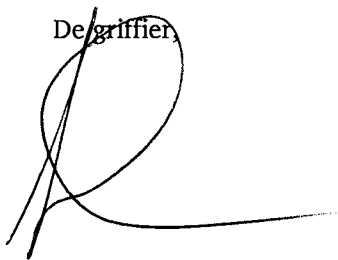
Burgemeester en wethouders,

A.H.W.M. Kocken RA  
secretaris

mr. drs. H.N.A.J. Zijlmans  
burgemeester

Aldus besloten in de vergadering van de raad van 12 april 2011.

De griffier,

A handwritten signature consisting of a large, stylized 'R' with a long horizontal tail extending to the right.

de voorzitter,

A handwritten signature consisting of a series of loops and a long horizontal tail extending to the right.

## B&W-voorstel

Onderwerp : bestemmingsplan tuincentrum Bull  
 Registratienummer : BW08.01314 *9*  
 Auteur : J.J.M. van der Zande  
 Status : Openbaar  
 openbaarheid  
 Niet openbaar tot : in overleg

Behoort bij het besluit  
 van de raad van

12-04-'11  
 de griffier,

### Bestuurlijke samenvatting

Enige tijd geleden heeft u besloten de verkoop van dierbenodigdheden te legaliseren bij beide tuincentra. De herziening voor tuincentrum Bull heeft voor de inspraak ter inzage gelegen. De procedure kan nu, na aanpassingen verder voort gezet worden.

### Voorstel

- Het conceptplan aanpassen zoals verzocht namens de heer Bull, met uitzondering van hetgeen genoemd is in het voorstel onder 2)a), 2)b), en 3).
- voor de vuurwerkopslag een flexibiliteitsbepaling opnemen zodat na een inspraakprocedure meegewerkt kan worden aan een andere locatie op het terrein, die aan alle wettelijke vereisten voldoet, en dezelfde omvang en inhoud heeft.
- Het plan, nieuwe Wro-proof, verder in procedure brengen als ontwerpplan.

### Inleiding

In navolging op uw besluit om niet handhavend op te treden tegen de verkoop van (huis)dierbenodigdheden bij Bull en Overvecht, heeft u vrijstellingen verleend voor de verkoop bij beide bedrijven. Tot nu toe hebben deze vrijstellingen stand gehouden.

Hoger beroep loopt nog bij de Raad van State.

Bij Bull is vorig jaar tevens vrijstelling verleend voor de bouw van een opslagruimte voor 10.000 kg consumentenvuurwerk. Deze vrijstelling is inmiddels onherroepelijk.

De heer Bull wil graag de geldende bestemming van zijn bedrijf geactualiseerd zien.

Het concept hiervoor is reeds ter inzage geweest, en heeft twee inspraak reacties opgeleverd.

Van hemzelf, met het verzoek wat aanpassingen door te voeren, en van de Kamer van Koophandel.

Dit voorstel behandelt deze reacties en stelt voor het plan verder in procedure te brengen.

Namens de heer Bull worden samengevat om de volgende aanpassingen verzocht:

de toelichting graag aanpassen aan de actuele situatie.

Voorts wordt verzocht om enkele aanpassingen in de voorschriften:

- Art. 1, lid 21: de definitie bepaling voor een tuincentrum:
  - In sub 1 de toevoeging 'opslag en verkoop'
  - In sub 2 wijziging van 100 m.<sup>2</sup> naar 200 m.<sup>2</sup> t.b.v. de bestaande horecavoorziening die deze oppervlakte heeft.
- Art. 3.3: bestemming 'tuincentrum':
  - In de bebouwingsvoorschriften de 80m<sup>2</sup> voor bijgebouwen wijzigen in 100 m<sup>2</sup> gezien het gestelde in 3.3 sub d.
  - Onder 3.3 sub g, het woord 'bedrijfsgebouwen' schrappen.
  - De bebouwingshoogte voor de kassen verhogen van 4 naar 6 m.
  - Ook hier graag aanpassen dat er 200 m<sup>2</sup> is toegestaan voor de reeds bestaande horecavoorziening t.b.v klanten van het tuincentrum.
  - De opp. van de vuurwerkopslagruimte aanpassen van 75 m<sup>2</sup> naar 80 m<sup>2</sup> conform de werkelijkheid.
- Voorts graag meer flexibiliteit aanbrengen in de locatie waar vuurwerk mag worden opgeslagen, omdat een uitbreiding van het tuincentrum aan de achterzijde betekent dat de opslag verplaatst moet worden, hetgeen niet mogelijk is in de conceptregeling.

Er is een art 10 BRO reactie ingekomen van

- A. Provincie Gelderland, die geen opmerkingen heeft, en stelt dat het conceptplan een basis kan zijn voor het verlenen van een art. 19, lid 2 (oude wro)
- B. Inspectie Vrom, die geen opmerkingen heeft en net als de provincie stelt dat het plan een basis kan zijn voor genoemde vrijstelling.
- C. De kamer van Koophandel, die stelt dat de verkoop van het dibevo-assortiment niet past binnen het overheidsbeleid.

### **Argumenten**

#### **1. Een aantal van de verzochte aanpassingen kan doorgevoerd worden omdat ze reëel zijn, en planologisch acceptabel.**

De verzochte aanpassing naar 100 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen bij de woning niet aanpassen. 80 m<sup>2</sup> is het beleid voor bijgebouwen in het buitengebied, en 50 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen in de kernen. Een wijziging naar 100 m<sup>2</sup> wijkt te veel af van het heersende beleid.

Ook het woord 'bedrijfsgebouwen' niet doorhalen, omdat de hoogtemaat ook geldt voor andere bedrijfsbebouwing dan de kassen.

De overige verzochte aanpassingen zijn van ondergeschikt planologisch belang, of acceptabel.

Wat betreft de verzochte flexibiliteit voor de vuurwerkopslag, waren niet de locatie vrij te laten, maar een flexibiliteitsbepaling op te nemen in het plan, zodat na een inspraakprocedure meegewerkt kan worden aan een andere locatie die uiteraard aan alle wettelijke eisen voldoet, zoals vuurwerkbesluit.

#### **2. Het plan naast de voorgestelde/verzochte aanpassingen aanpassen aan de nieuwe Wro** Inmiddels is de nieuwe wro van kracht.

#### **3. De reactie van de kamer van koophandel niet overnemen.**

Alleen de reactie van de kamer van koophandel vergt uw aandacht. De reacties van de provincie en de inspectie zijn niet negatief.

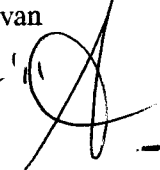
De KvK stelt dat de verkoop van Dibevo artikelen strijdig zijn met het rijks en provinciale beleid.

De provinciale diensten hebben echter geen opmerking van deze aard geplaatst.

U bent steeds van oordeel geweest dat de verkoop van (huis)dierbenodigdheden past binnen het hedendaagse assortiment van het moderne tuincentrum. Daar om heeft u ook vrijstelling verleend ex art. 19 Wro, waarvoor ook de provincie een verklaring van geen bezwaar heeft verleend.

De betreffende verkoop is een reeds jarenlang bestaand gebruik binnen dit tuincentrum, en inmiddels vergund.

B&W-voorstel

12-04-11  
de griffier, 

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Onderwerp           | : verzoek van tuincentrum Bull te Beuningen |
| Registratienummer   | : BW09.01238 <i>g</i>                       |
| Auteur              | : J.J.M. van der Zande                      |
| Status openbaarheid | : Openbaar                                  |
| Niet openbaar tot   | : na besluit                                |
| Embargo tot         | : 19-9-09                                   |
| 0-Besluit           | :                                           |

### Bestuurlijke samenvatting

Bull is voornemens zijn bedrijf uit te breiden. Dit past deels in het geldende bestemmingsplan. Hetgeen niet passend is kan planologisch geregeld worden in de lopende procedure voor het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan voor Bull deels zoals verzocht aan te passen.

### Voorstel

Verzoeker mededelen dat u bereid bent medewerking te verlenen aan:

1. Het opnemen van een ontheffingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, met als doel een hogere bouw van max. 10 m. te kunnen toelaten zodra Bull een bouwplan indient dat een positieve bijdrage levert aan het bebouwingsbeeld van de omgeving zoals bedoeld in het advies van 28-7-09 van de cie ruimtelijke kwaliteit, e.e.a ter uwer beoordeling na advies van de cie R.K., en dat voorts passend is in het beleid dat wordt ontwikkeld voor de omgeving van het bedrijf.
2. De bouwhoogte die bij recht is toegestaan (zonder ontheffing) aanpassen naar 4,5 m goot en 6 m voor de nokhoogte.
3. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan t.b.v een andere locatie op het terrein voor de bestaande vuurwerkopslag.
4. Het opnemen van de mogelijkheid in het bestemmingsplan de koffiecorner te vergroten naar een opp van 200 m2, e.e.a onder de voorwaarde dat de voorziening alleen tbv het tuincentrum gebruikt wordt.

### Inleiding

In het verleden heeft het college besloten de verkoop van dierbenodigdheden te legaliseren bij Bull en Overvecht. Dit is inmiddels geschied door verlening van vrijstellingen. Bij beide wordt de verkoop ook geregeld in een bestemmingsplanherziening.

Een conceptherziening heeft in 2008 ter inzage gelegen, waarop Bull een inspraakreactie heeft gegeven met de vraag een aantal aanpassingen op te nemen betreffende de bouwhoogte, vuurwerkopslag en koffiehoek.

Hierop heeft u in okt 2008 aan Bull medegedeeld dat hij een onderbouwd verzoek moet indienen hiertoe.

In april van dit jaar is namens Bull door Abab Vastgoedadvies een onderbouwd verzoek ingekomen, vergezeld van een rapport opgesteld door Garden Retail services BV, jurisprudentie aangaande hoogten van kassen, en een bouwaanvraag.

Hierna zijn adviezen ingewonnen van de regionale brandweer en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Het verzoek bestaat samengevat uit 3 onderdelen:

1. Een verhoging van de toegestane goothoogte tot 6 m .
2. Een mogelijkheid om de vuurwerklocatie te verplaatsen.
3. Een mogelijkheid de koffiecorner te vergroten naar 200 m2.

De serviceorganisatie voor tuincentra 'Garden retail services BV', gevestigd te Boskoop, ondersteunt het verzoek van Bull en concludeert

- a. Vanwege de geldende max. hoogte van 4 m. kan niet voldaan worden aan de behoefte van de consument om recreatief te kunnen winkelen. Een comfortabel klimaat en een

goede ruimtelijke sfeer is in een lage winkelruimte niet realiseerbaar. Het mogen bouwen met een goothoogte van 6 m. voorziet dan ook in die behoefte wat betreft winkelbeleving en eveneens kan er energiezuiniger gestookt worden in de kassen.

- b. Uitbreiding van het tuincentrum is een must voor een maatschappelijke- en economische levensvatbare bedrijfsvoering. Grotere winkels hebben meer kansen te overleven, hetgeen mede komt doordat consumenten meer behoeften hebben aan 'recreatief' winkelen
- c. Gelet op de huidige marktontwikkelingen wordt het overleven door meer beleving steeds belangrijker. Hierbij hoort een royale koffiecorner.

## **Argumenten**

### **1. Een hoogte van 6 m is acceptabel.**

#### **1.1 De commissie ruimtelijke kwaliteit adviseert positief.**

De commissie ruimtelijke kwaliteit stelt dat een hoogte tot 15 m op het hoogste punt van het gebouw op deze locatie, aflopend naar de bestaande goothoogte, mogelijk is en zelfs een positieve bijdrage kan leveren aan het bebouwingsbeeld in dit deel van de Van Heemstraweg.

De cie. is van mening dat een verruiming van de bestemmingsplanmogelijkheden voor het centrale deel van het tuincentrum en winkelvoorziening goed denkbaar is. Vanwege de inbedding in de omgeving wordt een aflopende hoogte naar het buitengebied noodzakelijk geacht. Hierbij kan gedacht worden aan de bestaande goothoogte. Een nokhoogte gerelateerd aan de karakteristieke hellingshoeken oplopend tot een max. van bv. 15 m. zou, gezien de terugliggende positionering van het gebouw ten opzichte van de doorgaande weg, hierbij denkbaar zijn.

Het gebouw zou met een eenduidige vormgeving en een duidelijk silhouet een positieve bijdrage kunnen leveren aan het bebouwingsbeeld van de dit deel van de van Heemstraweg.

Als referentie zijn een aantal foto's toegevoegd van tuincentra in de regio, die allemaal een hogere bebouwing hebben dan Bull, en die meer aansluit bij hetgeen de cie. adviseert.

Gezien deze referentiebeelden is een pand te realiseren met variabele bouwhoogten, met extra hoogte in het centrale deel van het bedrijf, hetgeen een positieve bijdrage kan leveren aan de omgeving. Met een hoogte van 4,5 m is dit beeld niet te bereiken.

#### **1.2 Met een ontheffingsbevoegdheid kan medewerking verleend worden aan een hogere bouw dan 6 m. hetgeen sturing geeft.**

Met een ontheffingsbevoegdheid kan medewerking verleend worden aan een hogere bouw, nadat een bouwplan is ingediend dat aan het advies van de cie. RK voldoet, en dat past binnen het beleid dat in ontwikkeling is voor het aansluitende gebied in het buitengebied.

Met deze bevoegdheid behoudt u sturing aangaande het concrete plan. Door voorwaarden te stellen kadert u de bevoegdheid in. Als voorwaarden denken wij aan een max. hoogte van 10 m., daarnaast moet het bouwplan aansluiten bij het beleid dat geldt/in ontwikkeling is voor het aansluitende gebied, en ter beoordeling aan de cie. Ruimtelijke kwaliteit een positieve bijdrage leveren aan het bebouwingsbeeld van dit deel van de van Heemstraweg.

Bull ligt aan de rand van het buitengebied. Hierbinnen wordt bedrijfsbebouwing toegestaan van 10 m hoog tbv agrarische bedrijven. De ontheffingsbevoegdheid sluit hier wat betreft hoogtemaatvoering bij aan.

**1.3 Er is een trend naar de bouw van kassenbouw die hoger is dan 4 m.**

Het besluit van GS van Brabant, dat de Abab ons heeft doen toekomen, handelt over een bestemmingsplan waar GS goedkeuring heeft onthouden aan de bouwhoogten van 4 en 6 m. omdat dit niet overeenkomt met de gebruikelijke maatvoering voor kassen.

Een hoogtemaat van 6 m is inmiddels standaard geworden.

**2. Externe adviseur Brandweer Gelderland Zuid adviseert positief.**

Zij hebben er geen bezwaar tegen als de huidige locatie voor de vuurwerkopslag door een uitbreiding van het tuincentrum wordt opgenomen in het pand.

Ook adviseren zij positief met betrekking tot een alternatieve locatie voor de opslag mits voldaan wordt aan veiligheids- en afstandnormen zoals opgenomen in het vuurwerkbesluit.

Daarnaast noemt de brandweer als belangrijke voorwaarde dat de opslag bereikbaar dient te zijn in geval van een incident.

**3. Een wijzigingsbevoegdheid biedt mogelijkheid tot sturing en inspraak**

De vuurwerkopslag ligt gevoelig. Voorwaarden en inspraakmogelijkheid via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, alvorens medewerking wordt verleend aan een andere locatie, is daarom wenselijk, en schept de mogelijkheid tot gedetailleerde sturing.

**4. Een koffiecorner van 200 m2 is acceptabel**

De koffiecorner is in de bestaande situatie 150 m2 groot. Er zijn geen argumenten waarom de corner geen 200 m2 zou mogen beslaan, zolang de voorziening bedoeld is ten behoeve van de bestemming, en het geen zelfstandig horecabedrijf is.

**Concluderend stellen wij daarom dat aan het verzoek medewerking kan worden verleend, zoals samengevat in het voorstel.**



**Memo**

Van : Dave van der Coelen  
Aan : Bestuur en College  
Datum : 24 november 2010  
Onderwerp : Toelichting opslag vuurwerk Tuincentrum Bull

---

Registratienummer: INT10.0571

Tuincentrum Bull mag vuurwerk opslaan. Het maximaal aantal kilogram vuurwerk dat Bull mag opslaan is 10.000 kg, dit wordt zo vastgelegd in het bestemmingsplan. Uit de collegevergadering van 23 november jl. is de opmerking gekomen dat we moeten vastleggen dat er na de verbouwing geen extra opslag dan 10.000 kg kan plaats vinden via de milieuvergunning.

Juridisch kunnen we dit vastleggen door het maximaal aantal kilogram vuurwerk op te nemen in het bestemmingsplan. In het college voorstel staat vermeld dat er in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 10.000 kg vuurwerk opgeslagen mag worden. Bij een nieuwe aanvraag of een wijziging van een milieuvergunning moet er getoetst worden aan het geldende bestemmingsplan (hierin staat maximaal 10.000 kg vuurwerk). Met andere woorden, als de heren Bull een vergunning aanvragen voor meer dan 10.000 kg kan deze vergunning geweigerd worden op basis van artikel 8.10 derde lid van de Wet milieubeheer, omdat er strijdigheid is met het bestemmingsplan.

Zoals ook vermeld in paragraaf 1.5.1 is de maximale opslag van 10.000 kg vuurwerk juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan en in de milieuvergunning van Tuincentrum Bull, hierdoor is de hoeveelheid vuurwerk gewaarborgd. Meer kunnen we als gemeente juridisch niet vastleggen. Zoals een ieder kan Tuincentrum Bull een nieuwe milieuvergunning aanvragen voor meer opslag dan 10.000 kg vuurwerk. Echter zal deze geweigerd moeten worden omdat er strijdigheid is met het bestemmingsplan, waarin staat maximaal 10.000 kg.

*Dave van der Coelen*

*24-11-10*

*EuB 24/11/10*

## B&W-voorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Tuincentrum Bull  
 Registratienummer : BW10.01553  
 Auteur : Dave van der Coelen  
 Status : Openbaar  
 openbaarheid  
 Niet openbaar tot : twee weken na besluit  
 Embargo tot :  
 O-Besluit :

Behoort bij het besluit  
 van de raad van

12-04-11  
 de griffier,

### Bestuurlijke samenvatting

Voor tuincentrum Bull heeft een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Nu heeft tuincentrum Bull, na overleg met de gemeente, bedenkingen ingediend over dit voorontwerp bestemmingsplan. Deze bedenkingen passen binnen de huidige bedrijfsvoering van tuincentra in den lande. Een gemotiveerde beantwoording is verwerkt in bijgevoegde conceptbrief. Voorgesteld wordt om de aanpassingen te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan en deze verder in procedure te brengen.

### Voorstel

1. Stem in met de aanpassingen:
  - toegespitste definitie;
  - schrappen verkeersbestemming;
  - aanpassen bouwhoogtes;
  - vergroten bedrijfswoning;
  - wijzigen oppervlakte en situering vuurwerkopslag;
  - waarborgen openheid.
2. Ga akkoord met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan;
3. Stem in met bijgevoegde concept brief;
4. Bied dit voorstel, via RISEM, aan de gemeenteraad aan.

### Inleiding

Op 30 september 2008 besloot het college voor Tuincentrum Bull, Van Heemstraweg 82 te Beuningen, een partiële bestemmingsplan herziening te starten. Hiervoor heeft al reeds in 2008 een voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen. Op dit voorontwerp heeft Bull een inspraakreactie gegeven met de vraag een aantal aanpassingen op te nemen betreffende de bouwhoogte, vuurwerkopslag en koffiecokner. Naar aanleiding van deze ingediende inspraakreactie is er in oktober 2009 een besluit genomen om enkele aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Omdat het voorontwerp nog onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) opgesteld was, is na dit besluit het voorontwerp plan aangepast en tevens nieuwe Wro proof gemaakt. Naar aanleiding van dit nieuwe (concept)ontwerp plan is er overleg geweest op 26 mei 2010 tussen de gemeente (wethouder De Klein en de heer Woutersen) en Tuincentrum Bull. Volgens de heer Bull bevat het concept ontwerp plan nog enige tekortkomingen, zij hebben op verzoek deze bedenkingen onderbouwd bij ons ingediend op 15 juli jl. Puntsgewijs gaat het om de volgende bedenkingen;

- definitie 'tuincentrum' is te summier en past niet binnen de huidige bedrijfsvoering;
- overbodig opgenomen verkeersbestemming;
- bouwhoogtes welke niet werkbaar zijn, vanwege aanlevering en klimaat- en energieaspecten;
- inhoudsmaat bedrijfswoning komt niet overeen met vergunde situatie;
- vloeroppervlakte vuurwerkopslag is vanwege veiligheidsaspecten te klein;
- verwijdering aanduiding op achterste deel van het perceel vanwege bedrijfsvoering ter plaatse;

Afgesproken is dat wij deze bedenkingen gemotiveerd beantwoorden en besluiten of en hoe het ontwerp bestemmingsplan verder in procedure gaat. De bij dit voorstel behorende concept brief beantwoordt de ingekomen bedenkingen en daarnaast wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

## **Argumenten**

### *1. inhoudelijke aanpassingen ontwerpbestemmingsplan stuiten niet op bezwaren;*

De bedenkingen zijn gemotiveerd beantwoord in de bijgevoegde concept brief. De aanpassingen brengen geen planologische bezwaren met zich mee. De aanpassingen sluiten ook goed aan bij het ontwerp bestemmingsplan buitengebied.

### *1.1 toegespitste definitie brengt geen nadelige gevolgen met zich mee en is planologisch inpasbaar;*

De definitie in het voorontwerp bestemmingsplan is afkomstig uit het bestemmingsplan buitengebied van 1997. Deze definitie is summier omschreven en past volgens tuincentrum Bull niet meer in de huidige bedrijfsvoering. Een ruimere en toegespitste definitie doet recht aan gebruikelijke definities voor tuincentra in den lande. Deze definitie is ook afgestemd op de mogelijkheden voor tuincentra op park de Heuve (Overvecht) en op eerder verleende vrijstellingen. De nieuwe definitie creëert geen nieuwe mogelijkheden voor tuincentrum Bull ten opzichte van de oude definitie maar schept meer duidelijkheid, rechtszekerheid en leesbaarheid over de te mogen verkopen artikelen en materialen. Verder brengt deze definitie geen nadelige gevolgen met zich mee.

### *1.2 verkeersbestemming is foutief weergegeven en kan verwijderd worden;*

In de bestemmingomschrijving is opgenomen dat ter plaatse ook verkeersdoeleinden toegestaan zijn. Deze omschrijving is afkomstig uit het bestemmingsplan buitengebied van 1997. Echter is deze toevoeging bij tuincentrum Bull niet van toepassing. Een bestemming verkeersdoeleinden is ter plaatse dan ook niet nodig en kan worden verwijderd uit het ontwerp bestemmingsplan.

### *1.3 bouwhoogtes sluiten aan op de hoogtebepalingen voor bedrijven in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan buitengebied en kunnen aangepast worden;*

In het voorontwerp bestemmingsplan 'tuincentrum Bull' is opgenomen dat de goothoogte max. 4,5 m en de bebouwingshoogte max. 6 m mag bedragen. Vanwege klimaat- en energieaspecten en het feit dat fabrikanten geen nieuwe kassen leveren met deze 'beperkte' hoogte, is deze hoogte niet werkbaar. Er bestaan geen planologische bezwaren om hogere hoogtes toe te staan. Daarnaast passen deze nieuwe hoogtes in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan buitengebied. Deze hogere hoogtes zijn voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zij hebben een advies afgegeven dat zij kunnen instemmen met een hoogte van maximaal 15 meter. Hierbij bestaat voldoende waarborging en sturing voor de stedenbouwkundige kwaliteit vanuit de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### *1.4 inhoudsmaat voor de bedrijfswoning sluit aan op het nieuwe ontwerpbestemmingsplan buitengebied en kan aangepast worden;*

Momenteel is er een maximale inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup> overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied van 1997. Gezien de verruimde mogelijkheden in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan buitengebied dat nu in voorbereiding is, zijn er geen nadelige planologische gevolgen om de inhoudsmaat te vergroten. Voorgesteld wordt de inhoudsmaat te wijzigen naar 1000 m<sup>3</sup> om op deze manier aansluiting te vinden bij de beleidskeuze voor het nieuwe ontwerpbestemmingsplan buitengebied.

### *1.5.1 vergroting van de vloeroppervlakte van de vuurwerkopslag komt de veiligheid ten goede en kan aangepast worden;*

Momenteel is in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen dat de oppervlakte van de vuurwerkopslagruimte niet groter mag zijn dan 80 m<sup>2</sup>. Tuincentrum Bull stelt dat deze maat ontoereikend is vanwege de bepalingen uit het vuurwerkbesluit. In het vuurwerkbesluit staat namelijk dat er voldoende ruimte moet zijn tussen stellingen en dat de stapelhoogte niet meer mag bedragen dan 2,4 meter. 80 m<sup>2</sup> voor 10.000 kg vuurwerk is daarom ontoereikend. Omdat het aantal kilogram vuurwerk bepalend is voor deze locatie en niet het aantal m<sup>2</sup> stellen wij voor om in te stemmen met een vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte naar 100 m<sup>2</sup>. Deze grotere oppervlakte komt de veiligheid ten goede en brengt geen risico met zich mee voor meer opslag dan 10.000 kg vuurwerk. Ten tijde van aanvoer en verhandeling van vuurwerk wordt er sowieso streng gecontroleerd en dit is ook vrij eenvoudig te controleren aan de hand van vrachtbrieven. De maximale opslag van 10.000 kg vuurwerk is vastgelegd in het bestemmingsplan en in de milieuvergunning van Tuincentrum Bull, hierdoor is de hoeveelheid vuurwerk gewaarborgd.

*1.5.2 voldoende garantie bij benodigde omgevingsvergunning voor situering vuurwerkopslag daarmee kan de wijzigingsbevoegdheid verwijderd worden;*

Vanwege uitbreiding van het tuincentrum is er de wens om de vuurwerkopslag op een andere plek te situeren. Om de vuurwerkopslag te mogen verplaatsen dient er volgens het voorontwerp bestemmingsplan een wijzigingsprocedure gevolgd te worden. In deze wijzigingsprocedure wordt niets geregeld over de situering op het perceel, hierin is Bull dus vrij. Voor de verplaatsing gelden wel voorwaarden, namelijk dat het niet voor een onveiligere situatie mag leiden en dat er voldaan moet worden aan alle eisen met betrekking tot externe veiligheid, waaronder het Vuurwerkbesluit. Deze wijzigingsbevoegdheid voor de verplaatsing van de vuurwerkopslag is overbodig omdat bij situering elders op het perceel er namelijk getoetst wordt aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (o.a. door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) en de wijziging/verandering van de inrichting (voorheen de milieuvergunning). Binnen deze toetsing wordt er ook rekening gehouden met externe veiligheid en is er overleg met de regionale Brandweer. Daarmee is ruim voldoende garantie voor de veiligheid gewaarborgd. Voorgesteld wordt om de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit het ontwerp bestemmingsplan hetgeen wat voorkomt dat er extra procedure gevolgd moet worden na de procedure voor dit bestemmingsplan.

*1.6 openheid is gewenst voor het achterste deel van het perceel en de aanduiding blijft daarmee behouden;*

Het opnemen van een aanduiding 'geen bebouwing en opslag toegestaan' aan de achterzijde van het perceel draagt bij aan de landschappelijke waarde en de openheid. Zo wordt de landschappelijke waarde en de openheid gewaarborgd. Het opnemen van een bouwvlak is hierdoor niet nodig. In het ontwerp bestemmingsplan zal bebouwing alleen mogelijk zijn binnen de bouwregels van het bestemmingsplan, met uitzondering daar waar de aanduiding op het achterdeel geldt.

*2. Na instemming met de aanpassingen kan het aangepaste ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht;*

Zodra de aanpassingen verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan kan het ontwerpplan ter inzage gelegd worden. In samenspraak met tuincentrum Bull is er voor gekozen het tuincentrum niet mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan buitengebied. Voor het tuincentrum heeft er al een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en is er overleg geweest met verschillende overheidsinstanties in het kader van het vooroverleg van het Besluit ruimtelijke ordening. Vanwege de langere procedure tijd van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied en het kosten aspect wordt voorgesteld de partiële herziening voor het tuincentrum verder in procedure te brengen.

*3. goede communicatie is gewenst;*

De bedenkingen van tuincentrum Bull zijn gemotiveerd beantwoord in de bijgevoegde conceptbrief. Goede communicatie naar de adviseur van tuincentrum Bull en naar Bull zelf is gewenst.

*4. Aanbieden aan de raad;*

In het kader van goede communicatie stellen wij voor dit besluit ter kennisname aan te bieden aan de gemeenteraad.

## **Financiën**

n.v.t.

## **Tijdspad**

Na een positief besluit zal het voorontwerp aangepast worden en zal het nieuwe ontwerpbestemmingsplan te zijner tijd ter inzage worden gelegd. Na deze terinzagelegging wordt het definitieve bestemmingsplan opnieuw aan u voorgelegd en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

## **Communicatie**

De ter visie legging zal te zijner tijd gepubliceerd worden in de Koerier, Staatscourant en op onze gemeentelijke website.

## **Evaluatie**

n.v.t.

## **Bijlage**

- collegebesluit, d.d. 30 september '08, d.d. 6 oktober '09;
- ingediende bedenkingen Tuincentrum Bull d.d. 15 juli '10;
- concept brief, beantwoording bedenkingen;
- advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 29 juli '09.