



Gemeente Epe

Inspiraaknota
Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied
Detailhandel – Tuincentra

2015-09568



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	3
2. Inspraakreacties over Detailhandel - Tuincentra	4

1. Inleiding

De voorliggende "Inspraaknota" bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied voor het onderwerp tuincentra. Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied voorziet in de juridisch-planologische regeling voor grote delen van het buitengebied. Ook Wissel en Schaveren maken deel uit van dit voorontwerp bestemmingsplan.

Met ingang van 26 maart 2014 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Ook is het plan via www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien geweest. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde "artikel 3.1.1 Bro – overleg" verstuurd naar de verschillende overlegpartners.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er twee inspraakreacties ingediend die betrekking hebben op de bestemming Detailhandel – Tuincentrum. Daarnaast zijn er twee reacties buiten deze termijn ingediend. Deze twee reacties zijn wel meegenomen in de voorliggende inspraaknota. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Inspraakreacties over Detailhandel - Tuincentra

1. Inspraakreactie van reclamant (2014-16859)

Samenvatting reactie.

- a. Insprekers exploiteren op het bovengenoemde adres een tuincentrum met bijbehorende kwekerij incl. containervelden. De opgenomen bestemming biedt geen mogelijkheden voor nevenactiviteiten. Het voorliggende plan kent binnen de bestemming "Agrarisch" meerdere mogelijkheden voor nevenactiviteiten. Door de aanwezige containervelden en het gedeeltelijke gebruik van het tuincentrum voor het kweken van planten etc. is hier ook sprake van een semi-agrarisch bedrijf. Ten opzichte van een volwaardige agrarische bestemming zijn er voor het bedrijf weinig mogelijkheden om nevenactiviteiten te ontwikkelen. Insprekers verzoeken om de mogelijkheden die in het plan zijn opgenomen in artikel 3.1 onder p ook op te nemen binnen de bestemmingsregels van artikel 9 "Detailhandel - Tuincentrum". Of anders deze mogelijkheden specifiek toe te kennen aan de locatie Bijsterbosweg 6 te Epe.

Reactie gemeente.

- Ad a. De Regio Noord-Veluwe, waar de gemeente Epe onder valt, heeft een streekplanuitwerking ten aanzien van functieverandering en nevenactiviteiten vastgesteld. Nevenactiviteiten kunnen bijdragen aan het leefbaar houden van het landelijk gebied. Extra inkomsten kunnen een agrarisch bedrijf de mogelijkheid bieden de bedrijfsvoering te continueren. Wanneer ze ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie, zijn nevenactiviteiten goed mogelijk. Ook geven nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf de gelegenheid om (leegstaande) bedrijfsgebouwen te gebruiken voor een passende nevenactiviteit. Deze nevenactiviteiten zijn opgenomen in artikel 3.1 onder p van de planregels.

In dit geval is de hoofdfunctie Detailhandel, specifiek de detailhandelssoort tuincentrum. Inspreker is van mening dat het tuincentrum gedeeltelijk agrarisch gebruik kent, te weten containervelden en gebruik van het tuincentrum voor het kweken van planten. Voor zover deze activiteiten al binnen bebouwing plaats heeft is er geen sprake van bedrijfsgebouwen waar men een andere functie voor zoekt. Daarnaast is de begripsomschrijving voor een tuincentrum ruim opgesteld (zie artikel 1.71 tuincentrum), zodat er passende nevenactiviteiten plaats kunnen hebben zoals verkoop van sfeer- en cadeau artikelen en verkoop van dierverzorgingsproducten.

De doelstelling van het toestaan van nevenactiviteiten, namelijk het bieden van extra inkomsten voor een bedrijf en het gebruik van bedrijfsgebouwen, is met de bestemming Detailhandel – Tuincentrum dus al behaald. Want enerzijds is er ruimte voor nevenactiviteiten via de ruime begripsomschrijving, en anderzijds is er geen noodzaak bedrijfsgebouwen een andere functie te bieden. Aanpassing van de bestemming is dan ook niet nodig.

Conclusie.

De reactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Inspraakreactie van reclamant (2014-17232)

Samenvatting reactie.

- a. Inspreker verzoekt het bouwblok te verruimen en de verkoop van bouwmaterialen mogelijk te maken.

Reactie gemeente.

- Ad a. Bedrijven zijn specifiek bestemd in dit bestemmingsplan. Dat is gedaan vanuit een visie over de wenselijkheid van bepaalde bedrijven in het buitengebied en de uitbreidingsruimte die wordt geboden. Zie daarvoor de Nota van Uitgangspunten.
- Hier relevant is dat voor niet-agrarische bedrijven die niet of in geringe mate aan het buitengebied zijn gebonden, de huidige bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden worden overgenomen in dit bestemmingsplan. Verder is, gelet op de specifieke ruimtelijke uitstraling, geen verdere uitbreidingsmogelijkheid toegekend aan tuincentra, horeca en detailhandel. Gezien deze uitgangspunten, vindt er geen verruiming van het bouwblok plaats. Daarbij wordt overigens opgemerkt dat inspreker hier geen verbeelding bij heeft gegeven.
- Verkoop van bouwmaterialen past niet binnen de begripsomschrijving van "tuincentrum" (art. 1.71). Verkoop van bouwmaterialen is evenmin een functie die aan het buitengebied gebonden is. Deze activiteiten passen meer op een bedrijventerrein. Daarom wordt vastgehouden aan de genoemde uitgangspunten, en wordt de verkoop van bouwmaterialen niet toegestaan.

Conclusie.

De reactie geeft **geen** aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Inspraakreactie van reclamant (2014-24189)

Samenvatting reactie.

- a. Uit het voorontwerp bestemmingsplan blijkt dat het mede door inspreker geëxploiteerde tuincentrum niet is bestemd. Inspreker heeft geen plannen om het tuincentrum te beëindigen.
- b. In het geldende bestemmingsplan rust de bestemming "tuincentrum" op drie kadastrale percelen. Op dit moment wordt aan genoemde bestemming invulling gegeven op het op bijlage 3 in groen aangeduide perceel. Inspreker wil het tuincentrum graag verplaatsen naar de locatie zoals in groen aangegeven op bijlage 4. Inspreker beschikt over een woning gelegen aan de Kerkweg 39, deze woning kan als bedrijfswoning gelden. Het bestemmingsvlak hoeft om die reden niet de bouw van een bedrijfswoning toe te staan. Het vlak dat nu als tuincentrum is bestemd wordt verkleind met circa 3.000 m² en het aantal bedrijven neemt niet toe. In de planvoorschriften kan geregeld worden dat de percelen mogen worden gebruikt ten behoeve van het kwekersbedrijf met als nevenactiviteit de verkoop van levend plantmateriaal. Een hoveniersbedrijf dat nu nog mogelijk is, is dan niet meer aan de orde terwijl ook geen regulier tuincentrum (met de verkoop van bloemisterij en tuinartikelen) aan de orde is. Inspreker is bereid om een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren.
- c. Het alternatief is dat het bestaande tuincentrum wordt voortgezet, het valt immers onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan.
- d. In de overgangsbepalingen zit een omissie, er wordt in artikel 46.2 verwezen naar het bepaalde onder a, punt a is niet in de planregel opgenomen.

Reactie gemeente.

- Ad a. Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is de gelegenheid geboden aan burgers om kleinschalige initiatieven in te dienen. Indien de benodigde onderzoeken aangeleverd zijn en positief is besloten op het ingediende initiatief, is het verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied.
- De eigenaar van het betreffende tuincentrum, gelegen aan de Ooster Oenerweg 20 te Oene, heeft verzocht om de bedrijfswoning als woning te bestemmen en de bestemming "tuincentrum" te laten vervallen. Wij hebben ingestemd met het verzoek, de bestemming "tuincentrum" is vervallen in het voorontwerp bestemmingsplan en de voormalige bedrijfswoning heeft een woonbestemming gekregen.

Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie D, nrs. 861, 862 en 863. Deze percelen hebben in het nu nog geldende bestemmingsplan de bestemming "tuincentrum".

- Ad b. Het perceel aangegeven op bijlage 3 is geen eigendom van inspreker. Het perceel maakt onderdeel uit van het kleinschalige initiatief dat is ingediend, zie beantwoording onder a. Inspreker wil de nu nog geldende bestemming verplaatsen naar het op bijlage 4 aangeduide perceelsgedeelte. Dit betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie D, nr. 865. Uit de gegevens van het kadaster blijkt niet dat inspreker eigenaar is van dit perceel. Dit perceel heeft de bestemming "Agrarisch" in het voorontwerp bestemmingsplan. Het exploiteren van een tuincentrum is niet toegestaan. Aangezien inspreker geen eigenaar is van het perceel en er overeenstemming is met de eigenaar over het opheffen van de bestemming "tuincentrum", kan er geen sprake zijn van het verplaatsen van de bestemming.
- Ad c. Het gebruik als tuincentrum kan inderdaad op basis van de overgangsregels worden voortgezet voor de percelen met de bestemming "tuincentrum" uit het huidige bestemmingsplan. Ten aanzien van de jurisprudentie merken wij op dat de eigenaar zelf heeft verzocht om de bestemming "tuincentrum" op te heffen en een woonbestemming toe te kennen aan de (voormalige) bedrijfswoning. Hiermee is voldoende aangetoond dat het gebruik binnen de komende planperiode beëindigd wordt.
- Ad d. Artikel 46.2 kent een lid a, b, c en d. In lid b, c en d wordt inderdaad verwezen naar lid a. Het is duidelijker om deze leden op een andere wijze te nummeren, waardoor duidelijk is dat de leden onderdeel uitmaken van het betreffende artikel (bijvoorbeeld 46.1.a, 46.1.b enz.). Ook de verwijzing zal worden aangepast.

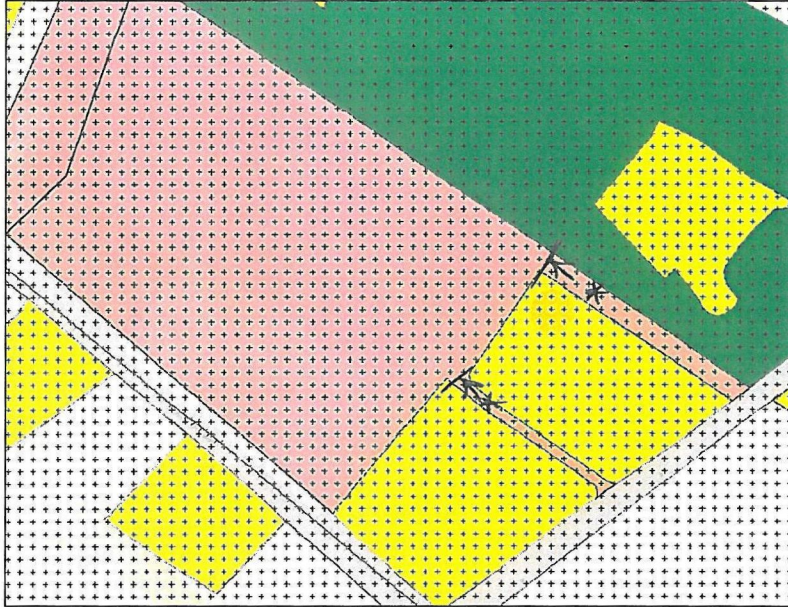
Conclusie.

De inspraakreactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **De nummering van de planregels wordt gecontroleerd en aangepast. Uitgangspunt is dat het artikelnummer per lid herhaald wordt waarbij (zo nodig) een sub lid wordt toegevoegd.** Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

4. Inspraakreactie van reclamant (2014-29232).

Samenvatting reactie.

- a. Verzocht wordt om op twee stroken grond de bestemming "detailhandel" te schrappen en om te zetten in Wonen, overeenkomstig de onderstaande tekening.



Reactie gemeente.

Aan het verzoek kan worden tegemoet gekomen. De betreffende stroken grond krijgen de bestemming "Wonen", de bestemming "Detailhandel – Tuincentrum" wordt geschrapt.

Conclusie.

De reactie geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. **De door inspreker aangeduide perceel gedeelten krijgen de bestemming "Wonen".**