

Gemeente Scherpenzeel



Nota inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro

voorontwerpbestemmingsplan Pluimenweg 15

Nota inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro **voorontwerpbestemmingsplan Pluimenweg 15**

Opdrachtgever: gemeente Scherpenzeel
Afdeling Ruimte & Groen

Auteur: J. de Ruiter-van der Leest

Datum: 11 mei 2017

Inhoud	BLZ
Inleiding	3
Gemaakte opmerkingen in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	4

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Pluimenweg 15 heeft vanaf 15 februari t/m 28 maart 2017 voor de inspraak ter inzage gelegen.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, rijks- en provinciale diensten enz.

Het voorontwerpbestemmingsplan Pluimenweg 15 is naar diverse instanties gezonden.

Tevens zijn omwonenden van het plan geïnformeerd over de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan.

GEMAAKTE OPMERKINGEN IN HET KADER VAN HET VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 Bro

Provincie Gelderland

De provincie heeft aangegeven, dat zij het plan hebben getoetst ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking en menen dat de ladder goed is toegepast, waarbij het plan hergebruik van een leegstaand bedrijfspand voor een stedelijke functie in gemengd gebied betreft.

Gemeentelijke reactie

Voor kennisgeving aannemen.

VGGM

De VVGM geeft aan, dat er vanuit de fysieke veiligheid en gezondheid geen aanvullend advies noodzakelijk is en ziet geen belemmering in de verdere uitwerking van het plan.

Gemeentelijke reactie

Voor kennisgeving aannemen.

Tijdens de ter inzage termijn zijn er 6 inspraakreacties ingediend, waarvan 1 reactie is ingediend namens 6 omwonenden.

De reacties worden hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

1.

a.

Het bestemmingsplan wijkt ongemotiveerd af van de Structuurvisie Scherpenzeel, waarin wordt aangegeven dat bij bedrijfsbeëindiging de locaties allereerst ingevuld worden door kleinschalige bedrijven; de ruimte op de bedrijventerreinen is krap, in het bestemmingsplan worden daarom juist intensievere bebouwingsmogelijkheden toegestaan; de vraag binnen de bedrijvenbestemming een fitness, zwembad en horecagelegenheid toe te staan op het bedrijventerrein is bij het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen destijds afgewezen, juist door gebrek aan parkeergelegenheid.

Een gedegen onderzoek naar de behoefte aan ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid ontbreekt, er is sprake van gelegenheidsplanologie.

Gemeentelijke reactie

In de Structuurvisie Scherpenzeel wordt aangegeven, dat bij bedrijfsbeëindiging op een locatie er in eerste instantie een nieuw bedrijf voor in de plaats kan komen. Deze mogelijkheid stond ook open voor de locatie aan de Pluimenweg.

Het plangebied heeft een relatief kleine oppervlakte voor een bedrijf, waardoor de locatie hoofdzakelijk geschikt is ten behoeve van een kantoorpand of een dergelijke type bedrijf. De vraag naar kantoorruimte is echter al jaren zeer beperkt en gedurende de periode dat de locatie te koop heeft gestaan is er weinig tot geen belangstelling geweest voor aankoop van het pand ten behoeve van een bedrijfsfunctie.

De vorige eigenaar van het pand Pluimenweg 15 is als sinds 2012 elders gehuisvest en vervolgens is het pand lang niet in gebruik geweest en pas in 2016 aangekocht door het kerkgenootschap.

In de omgeving van het plangebied staan meerdere panden al jaren te koop.

De geringe vraag naar vestiging van kleinschalige bedrijven in dit gebied wijst er op, dat bedrijven mogelijk de voorkeur hebben zich elders te vestigen.

Langdurige leegstand dient voorkomen te worden, doordat dit een negatief effect heeft op de omgeving en een gebied minder aantrekkelijk wordt om zich te vestigen. Langdurige leegstand is voor de onderhoudsstaat van een gebouw ook niet wenselijk met het oog op verpaupering, wat een extra negatief effect op de omgeving kan hebben.

De locatie ligt op het bedrijventerrein 't Zwarte Land in een overgangsgebied tussen een woonwijk en het bedrijventerrein, waar hoofdzakelijk kleinschalige bedrijven gevestigd zijn in combinatie met wonen. De locatie heeft daarom in het bestemmingsplan de bestemming woonwerklandschap gekregen. Binnen deze bestemming zijn alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan (waarbij categorie 1 bedrijven in het algemeen ook binnen een woonbestemming mogelijk zijn). Het toegestane bebouwingspercentage op deze percelen is 60%.

Op het overige bedrijventerrein zijn de zwaardere categorie bedrijven toegestaan en daar is sprake van intensivering van de bebouwing. Via een afwijking van het bestemmingsplan mag op die locaties namelijk onder voorwaarden 80% aan bebouwing worden gerealiseerd.

Het handhaven van de bedrijvenbestemming zoals aangegeven in de Structuurvisie van Scherpenzeel geldt in hoofdzaak voor de bedrijven bestemming binnen het bedrijventerrein.

De vraag naar het toestaan van horeca, fitness en een zwembad was ook op een locatie gericht, die binnen die bestemming viel en niet binnen de bestemming woonwerklandschap.

Binnen het woonwerklandschap mag de bedrijven bestemming natuurlijk ook gehandhaafd blijven, maar dit is een ander type gebied dan het daadwerkelijke bedrijventerrein.

Van gelegenheidsplanologie is hier geen sprake. De locatie waar het plangebied is gelegen heeft al geruime tijd de aandacht van de gemeente. Uit een gehouden bedrijfsinventarisatie op deze locatie blijkt dat op diverse locaties in dit gebied al meerdere jaren geen bedrijf meer aanwezig is, maar dat er enkel gewoond wordt. Van

de 11 percelen met de bestemming woonwerklandschap vinden op 4 percelen bedrijfsactiviteiten plaats.

Hieruit blijkt, dat de bestemming die er op de percelen ligt voor de gebruikers niet meer de meest wenselijke bestemming is.

Tevens wordt het gebied aan de noordzijde omgeven door percelen, die een woonbestemming hebben, waardoor duidelijk is dat hier sprake is van een gebied met een gemengd karakter, waar de wooncomponent een belangrijke rol speelt.

Bij het beoordelen of een bestemming kan wordt gewijzigd en een plan inpasbaar is, wordt niet alleen gekeken naar de locatie zelf, maar wordt ook nadrukkelijk gekeken naar ontwikkelingen en de feitelijke situatie in de omgeving.

Op een locatie elders in de gemeente is een terrein met een oppervlakte van circa 1,7 ha beschikbaar gekomen, waar twee bedrijfsverzamelgebouwen zijn gerealiseerd en diverse bouwkavels, waar kleinschalige bedrijven zich kunnen vestigen.

Hierdoor wordt het vervallen van de locatie aan de Pluimenweg ruim gecompenseerd en worden aan ondernemers, die kleinschalige bedrijfsruimte zoeken voldoende mogelijkheden geboden.

Door de wijziging van het bestemmingsplan naar maatschappelijk wordt een relatief klein perceel onttrokken aan het woonwerklandschap, dat al jaren niet meer ten behoeve van de bedrijvenbestemming in gebruik is.

b.

Een kerk hoort niet thuis op een bedrijventerrein en er is niet gekeken naar alternatieve locaties.

Gemeentelijke reactie

Zoals in de vorige reactie al is aangegeven ligt de locatie in een gemengd gebied, waar diverse functies een plaats hebben. In de loop der jaren is op een aantal percelen de bedrijfsactiviteit al verdwenen en is het wonen de hoofdfunctie geworden. Gelet op deze ontwikkeling en ook het feit dat dit een overgangsgebied is tussen het woongebied en het bedrijventerrein, wordt een kerk passend gezien als één van de functies die in een gemengd- en overgangsgebied kan worden gerealiseerd.

Het is een betrekkelijk klein kerkgenootschap, dat geen groot kerkgebouw nodig heeft. Qua grootte en bouwmassa sluit dit dan ook aan op de kleinschalige bedrijvigheid van dit gebied.

De kerk wordt gerealiseerd binnen de bebouwingsmogelijkheden, die ook gelden voor de bedrijven binnen het woonwerklandschap. Er worden niet meer bebouwingsmogelijkheden geboden dan als een bedrijf op deze locatie zich zou vestigen.

Er zijn alternatieve locaties bekeken. Hierbij is onder meer gekeken om gezamenlijk met een ander bestaand kerkgenootschap het gebouw in gebruik te nemen. Dit was gelet op te houden activiteiten en diensten echter geen haalbare optie.

Binnen de bestaande woongebieden zijn in de gemeente geen leegstaande panden aanwezig en beschikbaar, waar het kerkgenootschap zich kan vestigen.

Ook zijn geen braakliggende locaties in de gemeente beschikbaar, die geschikt zijn voor vestiging van het kerkgenootschap.

Tevens is het wenselijker om voor bestaande leegstaande panden een nieuwe functie te creëren, dan nieuwbouw te ontwikkelen op braakliggende (agrarische) gronden in de gemeente.

Met de huidige locatie krijgt een jarenlang leegstaand pand weer een functie en krijgt het kerkgenootschap een eigen ruimte ter beschikking.

c

Er is onvoldoende inzicht in de verkeers- en parkeerproblematiek, er is onvoldoende parkeergelegenheid bij de kerk.

De toezeggingen van de bedrijven, waar geparkeerd mag worden vormt geen enkele waarborg, dit kan zo opgezegd worden, waardoor niet meer aan de parkeernorm kan worden voldaan. Er dient met betrekking tot het parkeren ten minste een erfdienstbaarheid te worden geregeld.

Gemeentelijke reactie

Het aantal verkeersbewegingen richting de kerk is bekeken.

Op zondag zal ten opzichte van de huidige situatie het aantal verkeersbewegingen richting de Pluimenweg toenemen door het vestigen van een kerkgenootschap aan de Pluimenweg.

Het aantal verkeersbewegingen voor de auto wordt berekend op basis van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor een locatie. De locatie bij de kerk heeft 25 parkeerplaatsen nodig (gebaseerd op 125 zitplaatsen), waardoor het totale aantal verkeersbewegingen op zondag maximaal 100 per dag zal bedragen en 50 verkeersbewegingen per dienst.

De verkeersbewegingen vinden plaats gedurende 4 korte periode per dag, bij het aan- en uitgaan van de kerkdiensten. Hierbij zullen de verkeersbewegingen naar de kerk toe iets verspreider plaatsvinden dan als de kerk uit gaat.

Doordat de verkeersbewegingen gedurende 4 korte perioden gedurende de dag plaatsvinden, is het effect voor de omgeving beperkt.

Er is geen sprake van een continue verkeersstroom van af en aan rijdende auto's gedurende de dag, het zijn piekmomenten.

Het aantal kerkbezoekers is al jaren stabiel. Op dit moment is het feitelijk zo dat er 's morgens rond de 100 bezoekers zijn en 's avonds rond de 80. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor feitelijk lager zijn dan de berekening aangeeft.

Buiten de zondagse diensten zijn er in het winterseizoen (medio september t/m begin april) diverse activiteiten.

Deze activiteiten vinden 2 keer per maand overdag plaats, waarbij ongeveer 10 personen aanwezig.

Gedurende de week zijn er tijdens 2 à 3 avonden activiteiten, waarbij gemiddeld 25 personen aanwezig zijn.

Eenmaal per jaar vindt de gemeente-avond plaats en hierbij zijn rond de 75 personen aanwezig. Het aantal trouw/rouwdiensten is ongeveer 3 à 4 per jaar. Hierbij zijn gemiddeld 60 personen aanwezig.

De frequentie van de activiteiten door de week is zodanig dat het aantal verkeersbewegingen dat dit met zich meebrengt geen (onevenredige) hinder zal opleveren voor de omliggende bedrijven en hun bedrijfsactiviteiten, die dan plaatsvinden.

Ook de huidige bedrijvenbestemming genereert verkeersbewegingen. Een bedrijf met de huidige oppervlakte geeft 19 verkeersbewegingen per dag. Bij uitbreiding van het bedrijf zal dit aantal toenemen.

De ontsluiting van het verkeer vindt plaats via de Industrielaan, Glashorst en Pluimenweg. Dit zijn wegen die goed toegankelijk zijn, waardoor geen overlast voor de omgeving en beperking van de doorstroming van het verkeer te verwachten is.

De parkeernorm is beoordeeld op het aantal zitplaatsen van 125 die in de kerk aanwezig zullen zijn.

Richtlijnen voor het parkeren worden aangegeven door het CROW. Voor een kerk wordt een bandbreedte van 0,1 tot 0,2 parkeerplaats per zitplaats aangegeven.

Als parkeernorm is 0,2 aangehouden, zodat 25 parkeerplaatsen bij het kerkgebouw aanwezig dienen te zijn als 125 zitplaatsen in gebruik worden genomen.

Het aantal parkeerplaatsen, dat bij de kerk op eigen terrein kan worden gerealiseerd is 17 parkeerplaatsen. Aan de noordwestzijde van het perceel kunnen 4 parkeerplaatsen worden aangelegd en aan de oostzijde van het perceel 13 parkeerplaatsen.

De maatvoering van het terrein is zodanig, dat als achter elkaar geparkeerd wordt er 17 auto's op het terrein kunnen staan. De maatvoering van het parkeervak is gebaseerd op de gebruikelijke maatvoering van parkeervakken van 5.00 meter lang bij 2.50 meter breed. Op het parkeerterrein zullen de auto's achter elkaar geparkeerd worden.

Een medewerker van de kerk zal toezicht houden op het terrein, zodat op de juiste wijze geparkeerd wordt.

Het achter elkaar parkeren van auto's is bij meerdere kerken een gebruikelijke wijze van parkeren.

Elders zullen de resterende 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dit kan op terreinen van 3 omliggende bedrijven. Deze hebben middels een brief aangegeven hun terrein op zondag beschikbaar te stellen voor het parkeren.

Toegevoegd kan nog worden, dat de feitelijke situatie nu zo is, zoals hiervoor ook is aangegeven, dat de ochtenddiensten door 100 personen wordt bezocht en de avonddiensten door 80 personen.

Het aantal auto's dat nu geparkeerd staat bij huidige locatie, die de kerk gebruikt is ongeveer 18 auto's. Deze aantallen zijn al diverse jaren stabiel.

Op basis van het eerder vermelde aantal aanwezige personen bij de door de doordeweekse activiteiten kan geconstateerd worden dat deze op eigen terrein van de kerk kunnen parkeren.

Het parkeren veroorzaakt hiermee geen overlast voor de bedrijven en het vestigen van een kerk veroorzaakt geen belemmering voor hun bedrijfsvoering.

Wel zal naar aanleiding van deze inspraakreactie in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om het parkeren te borgen.

Hierbij zal worden aangegeven, dat de kerk alleen in gebruik mag worden genomen als wordt voldaan aan de parkeernorm van 0,2 per zitplaats en dat op terrein van drie nabij gelegen bedrijven kan worden geparkeerd, waarbij ook een afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen om op andere terreinen te mogen parkeren.

Zowel in de huidige situatie, waarbij de bedrijven en bewoners onderling rekening dienen te houden met elkaars activiteiten, zal dit ook zo dienen te zijn bij vestiging van een kerkgenootschap op deze locatie. Hierbij is wel als uitgangspunt genomen, dat de vestiging van een kerkgenootschap geen belemmering mag zijn voor de bedrijfsvoering van de omringende bedrijven.

Uit de bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken en toelichting blijkt dit ook zo te zijn.

d.

Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkeling en groei van de kerk; daarnaast is er de mogelijkheid van het plaatsen van luidklokken.

De bedrijven kunnen geluidhinderlijke activiteiten ontwikkelen en worden op slot gezet door realisatie van een kerkgebouw, een zwaardere categorie bedrijf is hier nu niet mogelijk.

Er is geen aandacht in het bestemmingsplan voor precedentwerking en het wordt moeilijker nieuwe initiatieven te werven op het bedrijventerrein.

Gemeentelijke reactie

Het kerkgebouw is aangekocht door het kerkgenootschap met de wetenschap dat er maximaal 125 zitplaatsen in het gebouw kunnen worden gerealiseerd. Qua bebouwingsmogelijkheden zijn er geen mogelijkheden meer om het gebouw met een

grote oppervlakte uit te breiden. Tevens zou bij uitbreiding van het aantal zitplaatsen ook het aantal beschikbare parkeerplaatsen moeten toenemen.

Het huidige aantal personen dat de kerk bezoekt ligt rond de 100 er is dus nog ruimte voor groei en toename van het aantal kerkgangers.

Verdere uitbreiding van het kerkgebouw dan dit bestemmingsplan biedt is geheel niet aan de orde. Het kerkgenootschap heeft een bewuste overweging gemaakt bij de keuze voor deze locatie en grootte van het gebouw en deze omvang is voor hen ruim voldoende.

Het kerkgenootschap is in 2004 ontstaan, waarbij in het begin er wel een toename en daarna ook weer een afname in het aantal leden is geweest. Het ledenaantal is nu echter al weer jaren stabiel, zodat een forse groei niet in de verwachting ligt.

Luidklokken worden niet op het kerkgebouw geplaatst. Het kerkgenootschap heeft in de vooroverlegfase uit zichzelf al aangegeven geen luidklokken te zullen plaatsen op het kerkgebouw.

De huidige bedrijven op deze locatie mogen maximaal vallen onder categorie 1 en 2 bedrijven qua milieubelasting en zullen moeten voldoen aan de milieueisen, ook met betrekking tot de geluidseisen, die hiervoor worden gesteld. In dit gebied liggen meerdere bedrijfswoningen, waardoor het niet voor de hand ligt, dat er geluidhinderlijke activiteiten ontwikkeld kunnen worden, waarbij ook nog aan de gestelde eisen met betrekking tot geluid kan worden voldaan.

Het gemeentelijke beleid is er niet op gericht om op deze locatie zwaardere bedrijfscategorieën toe te staan. Deze beleidskeuze is gemaakt door in het huidige bestemmingsplan een woonwerklandschap aan de locatie te geven en er een overgangsgebied van te maken, tussen de woongebieden en het werkelijke bedrijventerrein.

Uit de al eerder genoemde bedrijfsinventarisatie van dit gebied bleek, dat de woonfunctie toeneemt in dit gebied. Hierdoor zou het tegenstrijdig zijn om in dit gebied een hogere bedrijfscategorie dan categorie 1 en 2 bedrijven toe te staan en milieutechnisch gezien is dit ook niet haalbaar.

Precedentwerking ontstaat in situaties, die hetzelfde zijn en zeer goed vergelijkbaar. In het algemeen is niet snel sprake van precedentwerking. Het gebied waar de bestemming woonwerklandschap op ligt is maar een klein onderdeel van het totale bestemmingsplan, waardoor precedentwerking voor het resterende bestemmingsplan al niet van toepassing is, omdat het een andere bestemming heeft.

Of een nieuw initiatief binnen het woonwerklandschap ook toegewezen dient te worden is afhankelijk van het betreffende verzoek en zal dan getoetst worden, waarbij ook gekeken wordt naar de mogelijkheden of een plan inpasbaar is.

Het is echter niet zo dat het toestaan van een kerkgenootschap op deze locatie inhoudt dat niets meer geweigerd zou kunnen worden.

e.

Het vestigen van een kerk veroorzaakt waardevermindering van de omringende percelen.

Het is mogelijk dat een pand minder waard wordt door een nieuwe planologische ontwikkeling.

Als men de verwachting heeft dat een pand minder waard is geworden biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen. Dit kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Bij een verzoek om planschade wordt de oude planologische situatie vergeleken met de nieuwe planologische situatie en wordt beoordeeld of er nadeel is door het nieuwe planologische regiem en of er sprake is van planschade.

2.

Er wordt overlast verwacht door het aantal verkeersbewegingen naar de kerk en door het parkeren in openbaar gebied.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 1c met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen en het parkeren.

3.

Een kerkgebouw is niet passend op een bedrijventerrein. De geluids- en verkeershinder zullen nog meer toenemen.

Gemeentelijke reactie

Zie voor de reactie met betrekking tot het niet passend zijn van een kerk op een bedrijventerrein onder 1b en voor verkeersoverlast onder 1c.

Met betrekking tot de geluidshinder kan het volgende worden aangegeven.

Op de locatie aan de Pluimenweg mogen categorie 1 en 2 bedrijven zich vestigen. Dit zijn bedrijven die in het algemeen weinig geluidsbelasting veroorzaken voor de omgeving.

Een kerkgenootschap valt qua milieucategorie onder een categorie 2 inrichting. Dit houdt in dat qua geluidsbelasting voor de omgeving een kerk zich op deze locatie kan vestigen.

Om aan te tonen dat de kerk geen geluidsoverlast zal veroorzaken voor de omgeving is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek, dat aan de normen met betrekking tot de geluidseisen wordt voldaan en dat door vestiging van een kerk de omliggende percelen geen geluidsoverlast zullen ondervinden.

Op zondag kan er door autoverkeer wel een toename van geluid zijn ten opzichte van de huidige situatie, omdat bedrijven in het algemeen niet op zondag werkzaam zijn.

Dit is echter gedurende 4 korte periodes op een dag, zodat wij menen dat er geen onevenredige overlast van geluidshinder zal ontstaan door het gebruik van het pand als kerk.

4.

Het vestigen van een kerkgenootschap zal leiden tot overlast met betrekking tot verkeer, geluid en parkeren.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie onder 1c met betrekking tot verkeer en parkeren en de reactie onder 3 met betrekking tot geluid.

5.

Door het vestigen van een kerk wijzigt de rustigste dag van de week, waarbij in de loop van de tijd ook in openbaar gebied geparkeerd zal gaan worden.

Gemeentelijke reactie

Op de zondag worden 2 diensten gehouden, waarbij het verkeer langs de Glashorst zal rijden. Dit gebeurt 4 keer per dag gedurende korte periodes.

De rest van de zondag zijn er geen verkeersbewegingen of andere activiteiten van de kerk, die de rust rond de Glashorst verstoren. Hierdoor ontstaat geen onevenredige overlast van de vestiging van de kerk voor dit gebied.

Het parkeren van de auto's is geregeld op eigen terrein aan de Pluimenweg en het terrein van omliggende bedrijven, waardoor niet in het openbaar gebied langs de Glashorst geparkeerd hoeft te worden.

6.

Vestiging van een kerk zal voor overlast zorgen met betrekking tot parkeren aan de Glashorst en doordeweeks tot gevaarlijke situaties leiden, daarnaast zal de zondagsrust worden verstoord, dat is nu de enige rustige dag.

Gemeentelijke reactie

Zie de reactie voor overlast en zondagsrust onder 5

Met betrekking tot het parkeren doordeweeks langs de Glashorst kan het volgende worden opgemerkt.

Bij de activiteiten die doordeweeks bij de kerk plaatsvinden zijn minder personen aanwezig dan bij de zondagse diensten.

Uit de praktijk van de afgelopen jaren blijkt dat er bij de kerkelijke activiteiten rond de 7 auto's aanwezig zijn en bij trouw/rouwdiensten op basis van het aantal aanwezige personen ongeveer 12 auto's. Deze auto's kunnen dan allen worden geparkeerd op

het eigen terrein van de kerk, waardoor er geen noodzaak is om aan de Glashorst auto's te parkeren.