



Nummer 550139/569168

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2023;

Overwegende dat voor het perceel Buursteeg 2 een aanvraag tot wijziging van het geldende bestemmingsplan ingediend voor oa het benutten van het voormalige kantoor tbv horeca;

dat deze aanvraag in strijd is met de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied 2010" welke op 5 oktober 2010 is vastgesteld en de Reparatievoorziening bestemmingsplan welke op 12 november 2013 is vastgesteld;

dat deze aanvraag ook in strijd is met de verleende omgevingsvergunning d.d. 31 mei 2016;

dat voorliggend plan bijdraagt aan het beleefbaar houden van de Grebbelinie door horeca op de gehele begane grond mogelijk te maken, terrassen waar groter en anders gerealiseerd te legaliseren, de stretchtenten te legaliseren, de opslag in zeecontainers te legaliseren, de bouw van een semi-permanente tent mogelijk te maken en voor de toekomst een mogelijkheid onder voorwaarden op te nemen voor de herbouw van een kruitmagazijn;

dat het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 5 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat de binnengekomen reacties tijdens deze periode zijn beantwoord in de "nota inspraak en overleg" en hieruit volgende wijzigingen zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan;

dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 1 december 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens de termijn van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;

dat de zienswijze is beantwoord in de "Zienswijzennota Buursteeg 2";

dat de zienswijze ontvankelijk en deels gegrond is;

dat er in de "Zienswijzennota Buursteeg 2" een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is voorgesteld;

dat het kostenverhaal ex artikel 6.12 tweede lid anderszins is verzekerd;

dat er geen feiten en/of omstandigheden in de weg staan om uw raad voor te stellen dit bestemmingsplan vast te stellen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de "Zienswijzennota Buursteeg 2".
2. Het bestemmingsplan "Buursteeg 2" (NL.IMRO.0339.BP2022Buursteeg2-vg01) gewijzigd vast te stellen conform de "Zienswijzennota Buursteeg 2" op grond van artikel 3.8 van de Wro;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 tweede lid van de Wro vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
4. Het raadsbesluit kenbaar te maken op de gebruikelijke wijze via de Heraut en online op www.officielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 21 maart 2023

de griffier,



de voorzitter,



Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan Buursteeg 2

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Buursteeg 2” heeft voor een periode van 6 weken vanaf 1 december 2022 tot en met 13 januari 2023 voor iedereen ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend namens 7 omwonenden. De zienswijze is in deze nota samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijze is in de bijlage als kopie opgenomen.

Inhoud van het ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat de begane grond van het bezoekerscentrum voor horeca (categorie 2) gebruikt mag worden. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan beoogd om een deel van de terrassen, de plaatsing en het gebruik van zeecontainers en stretchtenten over de terrassen te legaliseren. Op de redoute in het noordwesten van het terrein wordt de bouw van een semi-permanente tent mogelijk gemaakt. Ten slotte is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de herbouw van een kruitmagazijn (tbv opslag) mogelijk te maken. Het bestaand gebruik tbv dagrecreatie, evenementen, feesten en partijen wordt voortgezet zoals in de eerder afgegeven vergunning, het geldende bestemmingsplan en de mogelijkheden binnen de APV.

Zienswijze - Gemachtigde namens zeven omwonenden

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op vrijdag 13 januari op het gemeentehuis overhandigd en per email bezorgd. De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Inhoud zienswijze en beantwoording

Nr	Verkorte weergave van de reactie	Beantwoording
1	Er wordt op geen enkele manier inzicht gegeven in het uitgebrachte advies van het provinciaal Erfgoed Expert Team. Omwonenden kunnen daarom niet verifiëren of dit inderdaad de enige mogelijke oplossing is.	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was de strekking van het advies opgenomen. Deze tekst is afgestemd met de provincie. Overigens is niet relevant of dit de enige oplossing is. In het bestemmingsplan is afgewogen dat de gekozen oplossing ruimtelijk aanvaardbaar is. Naar aanleiding van deze zienswijze is een kopie van het advies opgenomen. Deze kopie is deels gelakt aan de gemeente ter beschikking gesteld. Deze zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van de toelichting.
2	Het is onbegrijpelijk dat intern maar 15m2 wordt gebruikt voor opslag. Dit is geen goede ruimtelijke ordening. Ook waar het gaat om het inruilen voor de beoogde fietsenstalling. Het zou beter zijn geweest om de e-choppers in de voorziene fietsenstalling te stallen.	Om kosten te besparen, is het bezoekerscentrum anders en kleiner gebouwd dan vergund. Zonder die keuze kon het bezoekerscentrum destijds niet gebouwd worden, in ieder geval niet met het huidige, hoge niveau voor de inpassing in de omgeving en de architectonische uitwerking. Gezien het belang van het bezoekerscentrum voor de Grebbelinie, is dat een te volgen keuze geweest. Gevolg hiervan is wel geweest, dat het gebouw nauwelijks over ruimtes beschikt die voor opslag van goederen en materialen gebruikt kunnen worden. De praktijk leert inmiddels dat het gebouw daardoor slecht te gebruiken is als restaurant, als er geen aanvullende opslagruimte buiten het gebouw is. De uitbreiding van het restaurant met de leeggekomen kantoorruimte in het pand heeft dit niet anders gemaakt. Door de indeling en doordat het gebouw daar aan alle zijde een representatieve zijde heeft, zijn de mogelijkheden zeer beperkt om meer opslagruimte te creëren. Met 'passen en meten' is een extra opslagruimte gerealiseerd van 15 m². Een grotere ruimte zou leiden tot opslagruimte die op storende wijze in het zicht komt bij de bezoekers van het bezoekerscentrum. Vanuit het huidige perspectief is het niet meer gewenst om de fietsenstalling te bouwen vanwege de beoogde plek. De fietsenstalling kan op enige afstand en ten noorden van het bezoekerscentrum gebouwd worden. De fietsenstalling komt daar in de open ruimte op het fort te staan. Op die wijze doet het gebouw de ruimtelijke kenmerken, de cultuurhistorische waarden en de belevingswaarde van het fort geweld

		aan. Door de benodigde bebouwing te clusteren bij het bezoekerscentrum en te situeren tussen het bezoekerscentrum en de spoorlijn, wordt een situatie bereikt die meer aansluit bij de te beschermen waarden van en op het fort. Daarbij heeft de initiatiefnemer ook voor de toepassing van zeecontainers gekozen. Het reversibele karakter past ook beter bij het fort dan de (niet verplaatsbare) fietsenstalling. Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3	Het college is vergeten te vermelden dat er sprake is van een negatief welstandsadvies van MooiSticht. Omwonenden zijn er bij toeval achter gekomen dat dit advies er überhaupt was.	Hoewel een welstandsadvies niet noodzakelijk is voor een bestemmingsplan is er wel een advies opgevraagd. Voor de volledigheid zal het advies benoemd worden in de toelichting en als bijlage worden opgenomen. Deze zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van de toelichting
4	Het is gezien het advies van MooiSticht onjuist om te stellen dat er geen sprake is van verrommeling.	Het college is bereid om bij de vergunningverlening af te wijken van het welstandsadvies. Voor een bestemmingsplan is een advies van welstand niet noodzakelijk. Het regelt immers alleen de bouwvorm en niet de vormgeving. In het kader van het handavingsdossier en het legalisatie-onderzoek is dit advies wel ingewonnen. Over de zeecontainers geeft de commissie in haar advies aan dat de containers en de opslag eromheen een adhoc toevoeging vormen met een rommelig en geïmproviseerd karakter. De containers doen afbreuk aan de kenmerkende vormgeving van het hoofdgebouw. Omdat de containers bij de toegang zijn gepositioneerd tasten hiermee de beeld- en belevingswaarde aan. De commissie adviseert om de containers te verwijderen en de plek weer als landschappelijke strook in te richten. Ook wordt geadviseerd om op een andere manier te voorzien in de opslagfunctie op basis van een zorgvuldig ontworpen en ingepast nieuw bouwwerk. In overleg met de architect zijn er wellicht ook mogelijkheden aan het gebouw.

		Omdat met de beoogde inpassing van de containers voor een groot deel tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren van de commissie, omdat de monumentencommissie wel positief heeft geadviseerd, de provincie en RCE geen opmerkingen hadden én omdat de financiële middelen voor een permanent gebouw ontbreken, zal het college gemotiveerd van dit advies afwijken op het moment dat de zeecontainers via een omgevingsvergunning worden gelegaliseerd. Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
5	- Feesten en partijen vinden structureel plaats en niet incidenteel - Het verwijzen naar de klachtenmogelijkheid is een papierenexercitie. In de praktijk is nooit handhavend opgetreden. - Er is onvoldoende gemotiveerd dat er in de feitelijke situatie sprake is van horeca categorie 2.	In het bestemmingsplan worden de huidige mogelijkheden voor de horeca voortgezet. Dit betekent dat maximaal horeca categorie 2 is toegestaan. De initiatiefnemer heeft zich in eerste plaats aan deze bepaling te houden. Daarnaast is de Grebbelounge een restaurant waar ook zalenverhuur plaatsvindt. Het is geen partycenter. Akoestisch onderzoek toont aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat als de zaal wordt gebruikt ten behoeve van een feest. Het aantal feesten in de buitenruimte is via het bestemmingsplan en de APV begrensd. Daarnaast is nog een aantal aanvullende voorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Naar aanleiding van deze zienswijze willen we daar een randvoorwaarde aan toevoegen. Om te voorkomen dat alle 12 meldingen voor een incidentele festiviteit in één aaneengesloten periode worden toegepast hebben we besloten de regeling aan te passen. In het bestemmingsplan zal worden toegevoegd dat maximaal 8 meldingen mogen worden toegekend in de periode 1 april t/m 30 september en dat de overige 4 meldingen in de periode 1 oktober t/m 31 maart mogen worden gebruikt. Wij hebben geen aanleiding om te veronderstellen dat een ingediende klacht bij de omgevingsdienst niet wordt opgepakt. Als u hier andere ervaringen in heeft, willen wij u vragen dit bij ons te melden.

		Deze zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding voor een aanpassing van de regels. Aan artikel 3.4 onder e wordt toegevoegd dat maximaal 8 incidentele festiviteiten in de periode 1 april tot en met 30 september zijn toegestaan en dat maximaal 4 incidentele festiviteiten zijn toegestaan de resterende periode. Te weten 1 oktober t/m 31 maart.
6	- Het is onbegrijpelijk dat de realisatie van een verblijfplaats voor vleermuizen wordt voorgesteld omdat er geen vleermuizen zijn waargenomen. - Als sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden kan gebruik worden gemaakt van 1 vd 3 uitzonderingen. Volgens de natuurtoets zou sprake zijn van een wijziging die noodzakelijk is voor de instandhouding van de bestaande bestemming. Omwonenden vinden dit een doelredentatie. Het was niet nodig geweest als was gezocht naar meer financiële dragers van het bezoekerscentrum. - Compensatie van natuur moet buiten de NNN plaatsvinden en niet daarbinnen. In dat kader is het onbegrijpelijk dat de mogelijkheid van het kruitmagazijn in het bestemmingsplan is opgenomen. - Omwonenden geven aan dat de outdooractiviteiten als aparte Wm-inrichting moeten worden beschouwd.	Uit het ecologisch onderzoek, dat bij de toelichting in het bestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat het fort en de omgeving daarvan een goed foerageergebied is voor vleermuizen. Veel structurele verblijfplaatsen voor vleermuizen lijken echter niet aanwezig gezien het beperkte aantal (bekende) waarnemingen van vleermuizen. Door de herbouw van het kruitmagazijn te combineren met de realisatie van een verblijfplaats voor vleermuizen, kan die 'leemte' worden opgevuld. De wezenlijke waarden en kenmerken van NatuurNetwerk Nederland worden daarmee versterkt. De aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan ligt in het vrijkomen van de kantoorruimte in het bezoekerscentrum. Daar een nieuwe invulling voor vinden is en was noodzakelijk om het bezoekerscentrum te kunnen handhaven. Daarmee is die invulling ook nodig voor de instandhouding van de bestaande bestemming. Het bezoekerscentrum is immers al mogelijk gemaakt op basis van het geldende bestemmingsplan en afwijkingsvergunning. De nieuwe invulling is gevonden door de kantoorruimte bij het restaurant te betrekken. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken. Voor de uitzondering van de herbouw van het kruitmagazijn is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw, zal te zijner tijd de benodigde compensatie bepaald en gevonden moeten worden. Op basis van het huidige, provinciale beleid betekent dat een

		eventueel oppervlakteverlies dan buiten het NatuurNetwerk Nederland moet worden gecompenseerd. Wij zien geen aanleiding om op voorhand al aan te nemen dat dit niet mogelijk is. Op basis van de zienswijze stellen we vast dat de outdooractiviteiten inderdaad als aparte inrichting beschouwd moeten worden. De Grebbelounge zal alsnog een melding op basis van het Activiteitenbesluit indienen voor de outdooractiviteiten. De zienswijze is deels gegrond, de Grebbelounge gaat alsnog een melding Activiteitenbesluit indienen. De zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
7	- Het bevoegd gezag heeft niet opgetreden tegen de uitbreiding van het terras met zitkussens en picknicktafels. - Het terras aan de westzijde heeft wel inbreuk op de natuurwaarden omdat dit van geheel andere orde is dan een terras dat deel uitmaakt van een kantoorruimte.	Op basis van de geldende bestemming is het toegestaan om meubilair te plaatsen. Omdat de meubels niet op de aanduiding terras staan is het uitgesloten om daar gebruik te maken van de horeca. De functiewijziging van het terras aan de westzijde is, net als de andere (deel)ontwikkelingen, betrokken in het uitgevoerde, ecologische onderzoek. Daaruit blijkt dat de functiewijziging niet leidt tot een aantasting van beschermde natuurwaarden. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
8	Er hebben geen geluidsmetingen plaatsgevonden voor het actualiseerde akoestisch onderzoek. Er is daarom geen sprake van een representatief onderzoek. Het is volgens omwonenden een gemiste kans dat er geen metingen hebben plaatsgevonden. Het onderzoek beschouwen zij daarom als een papieren werkelijkheid.	Berekeningen zijn een valide manier om het woon- en leefklimaat te beoordelen. In 2019 zijn geluidsmetingen uitgevoerd vanuit de toenmalige Grebbelounge. In de tussentijd zijn geen bouwkundige aanpassingen verricht aan het bouwwerk. De berekeningen uit het huidige akoestisch onderzoek sluiten daarom aan bij het eerdere onderzoek. De berekeningen in het akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd zoals beschreven in de wettelijk voorgeschreven methodiek (handleiding meten en rekenen industrielawaai). Metingen hadden in dit geval niet alle aspecten kunnen omvatten, bijv. het laden en lossen van leveranciers / het stemgeluid van bezoekers / het komen en gaan van

550139/569164

		bezoekers. Gezien de benoemde bedrijfssituatie is de representatieve bedrijfssituatie onderzocht. De zienswijze is ongegrond en leidt niet een aanpassing van het bestemmingsplan
--	--	---

Conclusie

De zienswijzen zijn deels gegrond en leiden tot de volgende aanpassingen tov het ontwerp bestemmingsplan.

In de toelichting

- Het welstandsadvies en het advies van het Erfgoed Expertteam worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en daar als bijlage aan toegevoegd.

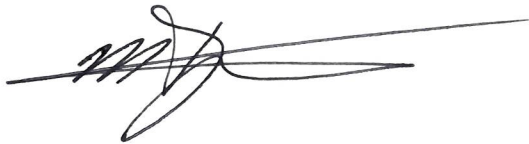
In de regels

- Aan artikel 3.4 onder e wordt toegevoegd dat maximaal 8 incidentele festiviteiten in de periode 1 april tot en met 30 september zijn toegestaan en dat maximaal 4 incidentele festiviteiten zijn toegestaan in de resterende periode. Te weten 1 oktober t/m 31 maart.

Aanvullend op deze wijzigingen, zal de aanvrager van het bestemmingsplan ook een melding activiteitenbesluit indienen ten behoeve van de outdooractiviteiten.

Deze "Zienswijzennota Buursteeg 2" behoort bij het besluit van de gemeenteraad d.d. 21 maart 2023.

De griffier,



De voorzitter,

