



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2016;

gelet op:

- de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark Het Klooster in de Staatscourant en digitaal Gemeenteblad op 23 juni 2016 en via elektronische weg;
- de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan van 24 juni 2016 tot en met 4 augustus 2016;
- de tijdig ingediende zienswijze van:
 - Gedeputeerde Staten van Utrecht, postbus 80300 te Utrecht;

besluit:

1. De notitie "Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark Het Klooster" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Het Klooster"¹ gewijzigd t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen conform de wijzigingen genoemd in bijlage 1;
3. Het Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Het Klooster (bijlage 1 van het Bijlagenboek behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan) toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 september 2016



J.S.Y. Houtman
griffier



F.T.J.M. Backhuijs
voorzitter

¹ overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.BPKL2016HER001-VA03 met bijbehorende bestanden

Bijlage 1: wijzigingen bestemmingsplan Bedrijvenpark Het Klooster

De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Utrecht is overeenkomstig de notitie "Beantwoording zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark Het Klooster" overgenomen. De zienswijze heeft t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Het Klooster. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht. Hieronder zijn alle wijzigingen opgesomd.

Wijzigingen:

I. naar aanleiding van de **zienswijze** zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Toelichting:

1. De laatste zin van de 1^e alinea van het subkopje "Bedrijventerrein (Artikel 4), Bouwregels" is aangepast in: *"Als algemene gebruiksregel geldt dat 5% onbebouwd en onverhard dient te zijn"*.
2. Het genoemde percentage van het hoogteaccent in de 2^e alinea van het subkopje "Bedrijventerrein (Artikel 4), Bouwregels" is opgehoogd naar 25%.
3. Onder het subkopje "Bedrijventerrein (Artikel 4), Afwijken van de gebruiksregels" van paragraaf 5.3 "Toelichting op de gehanteerde bestemmingen" is de onderstaande tekst toegevoegd:

"In het tweede lid is bepaald dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken om detailhandel in volumineuze goederen toe te staan. Dit is alleen toegestaan in het entreegebied ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'. Daarbij dient aangetoond te worden dat er een aantoonbaar tekort is aan vestigingsmogelijkheden voor detailhandel in volumineuze goederen en er in regionaal verband geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn. Tevens dient elders een detailhandelbestemming te worden opgeheven en mag er per saldo geen m2 worden toegevoegd."

In de komende planperiode is de verwachting dat een aantal verouderde bedrijventerreinen in de gemeente Nieuwegein, waaronder Herenstraat-Kruyderlaan en De Wiers Zuid, zal transformeren naar een gemengd woonmilieu. Op deze terreinen zijn in de huidige situatie ook detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen aanwezig. De verwachting is dat de aanwezige bedrijven verplaatst gaan worden. Om deze mogelijke verplaatsing te faciliteren is daarom de genoemde regeling opgenomen voor het entreegebied. Belangrijke overweging hierbij is dat de gemeente op dit moment bezig is met een proces dat leidt tot een nieuwe winkelvisie Nieuwegein. Op dit moment is dan nog niet duidelijk wat de behoefte zal zijn aan detailhandel in volumineuze goederen voor het entreegebied. Om deze mogelijkheid niet gelijk uit te sluiten is gekozen voor het opnemen van de afwijkingsregeling."

B. Regels:

1. Artikel 4.1 onder g "detailhandel in volumineuze goederen" is geheel geschrapt.
2. In artikel 4.3.1 onder a is in de tabel onder "Afwijking mogelijk tot ten hoogste" bij 18 m de volgende tekst toegevoegd: *"met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking tot 16 meter', afwijking tot ten hoogste 16 m is toegestaan"*.
3. In artikel 4.3.1 onder a is in de tabel onder "Afwijking mogelijk tot ten hoogste" bij 24 m is een sub a ingevoegd met de volgende tekst: *"a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen afwijking bouwhoogte mogelijk', geen afwijking van de bouwhoogte is toegestaan"*.

4. In artikel 4.3.1 onder a is in de tabel onder "Afwijking mogelijk tot ten hoogste" bij 24 m het gegeven percentage waar een hoogte accent tot een maximum van 40 m is toegestaan opgehoogd naar 25%.
5. In artikel 4.3.1 onder b4 is aan de zin toegevoegd "..., de Beatrixsluis en de Nieuwe Hollandse Waterlinie".
6. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd. Dit artikel luidt als volgt:
*"4.5.2 Afwijken voor het toestaan van detailhandel in volumineuze goederen
 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.1 om detailhandel in volumineuze goederen toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' met inachtneming van de volgende regels:*
 - a. *aangetoond wordt dat er een aantoonbaar tekort is aan vestigingsmogelijkheden voor detailhandel in volumineuze goederen en er in regionaal verband geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn;*
 - b. *de nieuwvestiging maakt deel uit van een herstructureringsplan waarbij elders een detailhandelbestemming wordt opgeheven en er per saldo geen m² worden toegevoegd".*

C. Verbeelding:

1. De specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent is voor beide westelijk gelegen kavels van het entreegebied geschrapt.
2. Voor de noordwestelijk gelegen kavel van het entreegebied is de maximale bouwhoogte deels verlaagd naar 8 m.
3. Voor de zuidwestelijk gelegen kavel van het entreegebied is de "specifieke bouwaanduiding - geen afwijking bouwhoogte mogelijk", deels opgenomen.
4. Voor de kavels gelegen ten zuiden van het Kazernedok is de maximale bouwhoogte deels verhoogd naar 12 m en is daar de "specifiek bouwaanduiding - afwijking tot 16 meter" opgenomen.
5. De bestemming "Groen" is opgenomen ter plaatste van de rietzone langs de Klare Lijn ten noorden van de Schalkwijkse Wetering. Tevens is de functieaanduiding "specifieke vorm van water - rietoever op flauw talud" aan deze bestemming toegevoegd en hebben de koppen van de twee insteekwegen ook deze bestemming en functieaanduiding gekregen.
6. De bestemming "Groen" is opgenomen voor de kop van de insteekweg Vestingdok. Voor de insteekweg 2^e Regimentsdok is deze groenbestemming iets smaller gemaakt, zodat deze bestemming niet over de bestemming "Bedrijventerrein" heen gaat. Voor beide koppen van genoemde insteekwegen is de functieaanduiding "specifieke vorm van water - rietoever op flauw talud" aan deze bestemming toegevoegd.

II. de volgende **ambtshalve** wijzigingen zijn aangebracht:

A. Toelichting:

1. In paragraaf 3.4.3 is de tekst onder het kopje "Waterschapsbeleid" vervangen (*opmerking HDSR*). De tekst luidt nu als volgt:
*"Waterschapsbeleid
 Waterkoers 2016-2021
 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.*

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan

bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;*
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.*

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2015 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;*
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.*

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen”.

B. Regels:

1. In artikel 4.2.2 is een nieuw lid b toegevoegd dat als volgt luidt:
“in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het bedrijfsgebouw ten hoogste 2 m indien de afstand van de voorgevel van het bedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens meer dan 5 m bedraagt”.
2. In artikel 4.2.2 onder c (voorheen b) is het woord “elders” toegevoegd.
3. Artikel 4.4 onder b is aangepast in “ten minste 5% van het bouwperceel dient onbebouwd en onverhard te zijn”.

C. Verbeelding:

1. In deelgebied 5 heeft een primaire watergang, gelegen evenwijdig aan het Lekkanaal de bestemming “Water” gekregen. *(opmerking van HDSR)*
2. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is verbreed rondom de Schalkwijkse Wetering. Tevens is deze dubbelbestemming rondom de toekomstige ligging van de Schalkwijkse Wetering opgenomen. *(opmerking van HDSR)*
3. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is ter hoogte van de Beatrixsluis naar het zuiden toe uitgebreid tot aan de vernattingszone en ten zuiden van de Achterweg tot aan de sloot. *(opmerking HDSR)*
4. De inkeping van het bouwvlak van het bedrijfsperceel gelegen ten noorden van het Vestingdok is “rechtgetrokken”.

5. Aan het gebied rond de plofsluis is nog de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 toegevoegd.

2016 - 318

Nieuwegein



Notitie beantwoording zienswijzen

**ontwerp bestemmingsplan
Bedrijvenpark Het Klooster**

Inleiding

Dit is een reactienota zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark Het Klooster

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 juni 2016 tot en met 4 augustus 2016. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder is de ingediende zienswijze weergegeven en beantwoord.

Beantwoording zienswijze

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
1	Provincie Utrecht Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Het Klooster (inclusief Beeldkwaliteitsplan)" met ingang van 24 juni 2016 ter inzage gelegd en ons hierover conform artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geïnformeerd. Bij de beoordeling van dit plan gaan wij uit van het provinciale ruimtelijk beleid, dat is gebaseerd op provinciale belangen, die zijn benoemd en toegelicht in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) en het Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht (Herijking 2016). Om deze belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke planniveau is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (PRV) vastgesteld, die op 5 maart 2013 in werking is getreden en is het Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) op 24 mei 2016 bekend gemaakt. Hierin zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Om deze belangen te borgen, kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.	

	Het ontwerp-bestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het indienen van een zienswijze met betrekking tot de volgende twee onderdelen. Cultuurhistorische waarden Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) Naast een update van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein voorziet het ontwerp-bestemmingsplan vooral in een planologisch-juridische regeling voor de aanleg van de 3e kolk, verbreding van het Lekkanaal en de (compenserende) maatregelen die zullen worden genomen om recht te doen aan de cultuurhistorische waarden van de NHW. Bij de beoordeling hiervan wordt ons kader bepaald door wat wij in de PRS als provinciaal belang hebben benoemd met "Behouden en versterken van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur". In de PRV is dit belang met regels ondersteund, waarin nader wordt ingegaan op de specifieke liniewaarden. Over de wijze waarop bij de beoogde planontwikkeling hiermee omgegaan dient te worden, zijn nadere afspraken vastgelegd in de "Aanvullende bestuursovereenkomst Lekkanaal-Het Klooster voor landschappelijke inpassing Nieuwe Hollandse Waterlinie" van 30 juni 2015. De afgelopen maanden is tussen betrokken partijen op intensieve en constructieve wijze samengewerkt over hoede afspraken uit de overeenkomst in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen worden. Ondanks dat op detailniveau soms nadere interpretatie nodig was, kan worden gesteld dat het merendeel van de afspraken in het ontwerp-bestemmingsplan adequaat is verwerkt. Dit geldt echter nog niet voor de regeling voor te realiseren bedrijfsbestemmingen in het zogenaamde entreegebied aan weerszijden van de verbindingsweg (Waterliniedok) tussen	
--	--	--

	A27 en Prinses Beatrixsluis. Op basis van het ontwerp-bestemmingsplan is namelijk bebouwing mogelijk met bij recht een hoogte van maximaal 16 m', die via afwijking generiek kan worden verhoogd tot 24 m en voor 15% van de betreffende bouwvlakken zelfs tot 40 m. Deze hoogteregeling strookt niet met het beeldconcept, dat in de voornoemde overeenkomst uit 2015 is geduid als de 'Klare Lijn'. Op basis hiervan zullen de volgende ruimtelijke ontwikkelingen op kwalitatieve wijze binnen de structuur van de NHW worden ingepast: de verbreding van het Lekkanaal, de aanleg van de 3e kolk van de Prinses Beatrixsluis en de realisatie van het bedrijvenpark Het Klooster. Hiertoe wordt langs de westgrens een brede vernattingszone gecreëerd, inclusief 5 m brede rietzone en groene inprickers. De bedrijfsbebouwing zal hier met een strakke rooilijn direct op aansluiten en krijgt een beperkte bebouwingshoogte van bij recht maximaal 8 m met een mogelijke verruiming via afwijking tot 12 m. Met deze invulling dient de Klare Lijn zich in het westelijke deel van het bedrijventerrein te gaan manifesteren als het belangrijkste structurelement. Op basis van de voornoemde hoogteregeling ontstaat echter het zeer reële risico, dat ter plaatse van de Waterliniedok het concept van de Klare Lijn wordt 'overruled' door (zeer) hoge bebouwing langs deze secundaire structuurlijn. Wij achten dit ongewenst vanwege strijdigheid met het belang van de NHW en in het verlengde daarvan de aanstaande Unesco-nominatie. Bij dit laatste wordt voorts opgemerkt, dat bij de aanvraag voor plaatsing op de werelderfgoedlijst voor majeure ingrepen een maximale inzet ter behoud van de <i>Outstanding Universal Values</i> van de Waterlinie aangetoond dient te worden. Deze inzet betreft dan vooral het gedeelte ten noorden van de Waterliniedok, omdat het concept van de Klare Lijn primair	
--	---	--

	daarvoor is ontwikkeld. Voor het zuidelijke deel is in de bestuursovereenkomst een afwijkend ontwerpprincipe afgesproken, dat zowel is gebaseerd op elementen van de Klare Lijn als op andere ruimtelijke omgevingskenmerken. Hierbij past een enigszins grotere bebouwingshoogte, mede gelet op de toekomstige beleving vanaf de Lekdijk.	
1.1	Naar aanleiding van - op het voorgaande gebaseerde - opmerkingen in het vooroverleg is in het bestuurlijk overleg Verbreding Lekkanaal afgesproken om een nadere verkenning te doen naar de mogelijkheden om alsnog de mogelijke bouwhoogten in het entreegebied te verlagen. Deze verkenning is uitgevoerd door vertegenwoordigers van gemeente, Rijkswaterstaat, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, SAS van Vreeswijk en provincie. Dit heeft geleid tot ambtelijke overeenstemming over een aanpassing van de hoogteregeling aan de zijde van de Klare Lijn. Het bouwvolume dat hierdoor minder gebouwd kan worden, wordt grotendeels gecompenseerd door het toestaan van meer bebouwing tot 40 m aan de zijde van de A27 en hogere bebouwing in een bouwvlak ten zuiden van het entreegebied. Door de gemeente is dit nader gevisualiseerd (zie bijlage), intern besproken en met de portefeuillehouder gedeeld. De uitkomst hiervan is dat het voorstel om dit over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan college en raad. Als provincie staan wij volledig achter dit voorstel en wij gaan ervan uit dat ook het gemeentebestuur zal onderschrijven, dat met dit resultaat alsnog recht wordt gedaan aan het belang van de NHW en in het verlengde daarvan de aanstaande Unesco-nominatie.	<i>Wij hebben het voorstel voor het aanpassen van de bouwhoogten zoals dit in de bijlage nader is gevisualiseerd geheel overgenomen. Ten slotte zullen wij het compensatieverlies van bouwvolume ook nog zoeken in deelgebied 4.</i>
1.2	Een enkel planonderdeel verdient nog aandacht, omdat daarvoor abusievelijk	<i>Dit punt uit de zienswijze hebben wij overgenomen. Zoals inderdaad al de</i>

1.3	nog niet de juiste aanpassing heeft plaatsgevonden (groenbestemmingen ter plaatse van de koppen van de insteekwegen ter hoogte van de Klare Lijn, groenbestemming ter plaatse van de rietstrook langs de Klare Lijn ten noorden van de Schalkwijkse wetering). Wij gaan ervan uit dat dit bij de vaststelling alsnog conform de aanvankelijke bedoeling wordt aangepast. Detailhandel Voor nagenoeg het gehele bedrijvenpark is de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" opgenomen. Op basis van de bijbehorende regel onder artikel 4.1 lid g zijn de betreffende gronden ook bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen. In de plantoelichting wordt hierop niet nader ingegaan. Wel wordt onder paragraaf 4.3 gemeld dat de provincie een ontwerp heeft gepubliceerd voor de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028, waarin beleidswijzigingen worden voorgesteld voor onder andere detailhandel. Daarbij wordt niet aangegeven hoe dit zich verhoudt met de voornoemde regel uit het ontwerp-bestemmingsplan. Als onderlegger voor de beleidswijziging in het provinciale detailhandelsbeleid is in het Ontwerp-PRS als provinciaal belang toegevoegd: "Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur". Een goede retailstructuur is van belang voor een vitale economie, het bieden van kwalitatieve en voldoende vestigingslocaties voor het bedrijfsleven, en uit oogpunt van leefbaarheid: de nabijheid en bereikbaarheid van winkelvoorzieningen. Om bestaande winkelgebieden te behouden en te versterken, willen we dat nieuwe ontwikkelingen zich daar concentreren. Ruimtelijke plannen met detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden staan wij in beginsel niet toe, tenzij:	<i>intentie was, hebben wij nu de groenbestemmingen ter plaatse van de koppen van de insteekwegen ter hoogte van de Klare Lijn op de verbeelding verwerkt. Daarnaast hebben wij de groenbestemming ter plaatse van de rietstrook langs de Klare Lijn ten noorden van de Schalkwijkse wetering op de verbeelding weergegeven.</i> <i>Hoewel wij als één van de U10 gemeenten en als gemeente zelf zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerp-PRS en ontwerp-PRV (herijking) juist over het onderwerp 'detailhandel', willen wij in dit bestemmingsplan rekening houden met beide ontwerpen. Voor de duidelijkheid verstaan wij onder detailhandel in volumineuze goederen: detailhandel in auto's, boten, motoren, caravans, grove bouwmaterialen en explosiegevaarlijke stoffen. In de regels hebben wij detailhandel in volumineuze goederen niet meer rechtstreeks mogelijk gemaakt maar alleen via een afwijkingsregeling met voorwaarden die mede ontleend zijn aan het Ontwerp-PRV. Verder is deze afwijkingsregeling alleen van toepassing voor het entreegebied (conform het gebied uit het geldende bestemmingsplan). In de overige delen van het Bedrijvenpark Het Klooster is detailhandel in volumineuze niet (meer) mogelijk. Belangrijke overweging hierbij is dat wij op dit moment bezig zijn met proces dat leidt tot een nieuwe winkelvisie Nieuwegein. Op dit moment is dan nog niet duidelijk wat de behoefte zal zijn aan detailhandel in volumineuze goederen voor het entreegebied. Om deze mogelijkheid niet gelijk uit te sluiten is nu gekozen voor de afwijkingsregeling. In de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij het voorgaande opgenomen.</i>
-----	--	--

- er sprake is van nieuw ondersteunend winkelareaal bij grootschalige stedelijke ontwikkeling; - er een aantoonbaar tekort is aan perifere vestigingsmogelijkheden voor volumineuze detailhandel en er in regionaal verband geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn; - nieuwvestiging deel uitmaakt van een herstructureringsplan waarbij er, in geval van volumineuze detailhandel, elders een detailhandelsbestemming wordt opgeheven en er per saldo geen m2 worden toegevoegd. Om te voorkomen dat ongewenste vestiging van detailhandel buiten bestaande winkelgebieden plaatsvindt, willen wij naast geheel nieuwe bestemmingen ook bestaande vestigingsmogelijkheden in conserverende plannen beperken. Gezien de voorbereiding van dit beleid is in de provinciale vooroverlegreactie verzocht om de mogelijkheid voor detailhandel in volumineuze goederen nadrukkelijk te heroverwegen en bij voorkeur te schrappen. In de gemeentelijke reactie wordt gewezen op het feit dat expliciet niet is gekozen voor perifere detailhandel, maar slechts voor detailhandel in volumineuze goederen. Hieronder worden verstaan de detailhandel in auto's, boten, motoren, caravans, grove bouwmaterialen en explosiegevaarlijke stoffen. Voorts zouden deze activiteiten op grond van jurisprudentie binnen de bedrijfsbestemming zijn toegestaan en voorts ook al in het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Wij achten deze beantwoording niet overtuigend. Allereerst maken wij in artikel 4.5 van het Ontwerp-PRV(herijking) op voorhand geen onderscheid in branche-activiteiten, maar richten wij ons op het tegengaan van de nieuwvestiging of uitbreiding van	
---	--

detailhandel buiten bestaande winkelgebieden. Wel wordt ruimte voor uitzondering geboden als de behoefte hiervoor vanuit de lokale situatie nadrukkelijk kan worden aangetoond. Hierbij worden ook expliciet genoemd de detailhandel in brand- of explosiegevaarlijke goederen of volumineuze detailhandel. Voorts is ons geen jurisprudentie bekend op grond waarvan detailhandel in volumineuze goederen zonder meer binnen een bedrijfsbestemming zou zijn toegestaan. Daarnaast achten wij het argument van een reeds geldende regeling hierin niet doorslaggevend, omdat wij ons met het voorgenomen beleid juist ook richten op de nog niet gerealiseerde bestemmingen. Overigens merken wij terzijde op dat detailhandel in ABC-goederen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen is toegestaan in het geldende bestemmingsplan "Het Klooster-Zuid 2004 Correctieve herziening" (globaal 40% van het bedrijvenpark) en juist is uitgesloten in het geldende bestemmingsplan "Het Klooster 2004 Correctieve herziening". Gelet op het voorstaande en op het evidente provinciale ruimtelijke belang dat in dit geval aan de orde is (ter borging waarvan wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro zullen inzetten), dringen wij er nadrukkelijk bij u op aan om alsnog rekening te houden met het Ontwerp-PRV (herijking) en daartoe het binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" bij recht toegestane gebruik voor detailhandel in volumineuze goederen te schrappen, danwel de behoefte daaraan alsnog nader aan te tonen. Dit laatste mede in het licht van de "duurzame verstedelijkingsladder" en - zoals gebruikelijk bij iedere planherziening - met zicht op realisatie binnen de planperiode. Eventueel kan worden overwogen om voorkomende gevallen te regelen via een omgevingsvergunning onder toepassing	
---	--

Bladnummer 9/9

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen ontwerp
bestemmingsplan Bedrijvenpark Het Klooster

	van een daartoe alsnog op te nemen afwijkingsregeling met voorwaarden, die (mede) zijn ontleend aan het Ontwerp-PRV. De provincie is uiteraard desgewenst bereid om ambtelijk mee te denken over de wijze waarop een en ander nader kan worden uitgewerkt.	
--	--	--