

Beantwoording reactie Jongeneel bestemmingsplanregeling Bedrijventerreinen – Steenwijk, Dolderweg 3

Het concept van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen – Steenwijk, Dolderweg 3 (hierna: conceptbestemmingsplan) is voor overleg toegezonden naar de advocaat van het op deze locatie gevestigde bedrijf, de firma Jongeneel. De advocaat heeft bij email van 8 juni 2015 een reactie gegeven op het conceptplan waarin een viertal opmerkingen worden gemaakt. Deze email is bijgevoegd.

Deze opmerkingen worden hieronder samengevat weergegeven. Daarbij is iedere opmerking voorzien van een gemeentelijk antwoord waarin wordt aangegeven of de opmerking leidt tot aanpassing van het conceptbestemmingsplan.

1. Aan de hand van de verstrekte verbeelding is het volgens de advocaat niet duidelijk of de regeling betrekking heeft op het hele perceel van Jongeneel. De advocaat maakt op dit punt een voorbehoud vanwege het nog inwinnen van nadere informatie bij zijn cliënt.

Antwoord:

Het conceptbestemmingsplan heeft (inderdaad) betrekking op het hele perceel plaatselijk bekend als Dolderweg 3 in Steenwijk. De verbeelding dekt het bedrijfsperceel tussen het kanaal en de Dolderweg. De bestemmingsregeling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen voor dit perceel is als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 25 maart 2015 namelijk vernietigd waarbij de gemeenteraad de opdracht heeft gekregen voor deze hele locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het conceptbestemmingsplan geeft invulling aan deze opdracht.

Aan de overige zijde (de noordzijde) van de weg heeft de firma Jongeneel ook nog gronden in bezit. Deze locatie maakt echter geen deel uit van de verbeelding van het conceptbestemmingsplan omdat deze gronden geen deel uitmaken van het perceel Dolderweg 3 en ook geen onderdeel uitmaakten van de beroepsprocedure tegen het vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Voor deze gronden is het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen dus (al) van toepassing.

Deze opmerking geeft derhalve geen aanleiding om het conceptbestemmingsplan aan te passen.

2. In de toelichting van het conceptbestemmingsplan is opgenomen dat het perceel Dolderweg 3 deel uitmaakt van een gebied waarvoor een aanduiding woon- en werklocatie was/is opgenomen, waar door middel van een functieaanduiding op de verbeelding een bedrijfswoning is toegelaten. In de toegezonden verbeelding van het conceptbestemmingsplan lijkt een dergelijke aanduiding evenwel te ontbreken.

Antwoord:

In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen was ook voor de locatie Dolderweg 3 de “functieaanduiding bijzondere vorm van bedrijventerreinen – woon-werklocatie” opgenomen. Binnen deze aanduiding is het mogelijk om bij een bedrijf een bedrijfswoning te realiseren. Deze aanduiding was opgenomen vanwege het feit dat het vorige bestemmingsplan

Bedrijventerrein Hooijdijk al voorzag in de realisering van bedrijfswoning op deze locatie. Het is dan ook de bedoeling om deze mogelijkheid in het conceptbestemmingsplan te handhaven waarvoor in de regels van het conceptbestemmingsplan een regeling is opgenomen. De toelichting van het conceptbestemmingsplan verwijst daar naar. Echter, inderdaad is in de verbeelding van het conceptbestemmingsplan de betreffende functieaanduiding nog niet opgenomen. Dit zal in de definitieve versie van de verbeelding worden hersteld.

De opmerking geeft aanleiding om het conceptbestemmingsplan aan te passen door op de verbeelding alsnog de functieaanduiding “functieaanduiding bijzondere vorm van bedrijventerreinen – woon-werklocatie” op te nemen voor het hele perceel Dolderweg 3.

3. In het conceptbestemmingsplan is het verkoopvloeroppervlak ten behoeve van de toe te stane volumineuze detailhandel beperkt tot 200 m². Dit doet volgens de advocaat geen recht aan de bestaande (vergunde) situatie, dan wel kan in de toekomst mogelijk leiden tot misverstanden. Volgens de advocaat bevindt het “afrekengedeelte” zich in de winkel- en kantoorruimte van maximaal 200 m² groot. Maar de bedrijfsvoering is zodanig, zowel voor professionele partijen als particulieren, dat bouw- en houtmaterialen in de opslagloods en/of op het open terrein worden afgehaald. Het kan volgens de advocaat niet de bedoeling zijn dat de planregeling daaraan in de weg zou (willen) staan.

Antwoord:

In het vorige bestemmingsplan Bedrijventerrein Hooijdijk had locatie Dolderweg 3 de bestemming “Bedrijventerrein”. Het perceel was daarbij voorzien van de aanduiding “hba”; huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Op grond van deze aanduiding mocht het perceel mede worden gebruikt voor een groothandel in houtmateriaal (houtverkoop voor de zakelijke markt). Detailhandel was op grond van dit bestemmingsplan niet toegestaan. In dit bestemmingsplan was voor bepaalde detailhandelsactiviteiten wel een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Op grond van artikel 3.6, onder b van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Hooijdijk kon de uitoefening van detailhandel worden toegestaan in:

1. goederen die ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld en;
2. goederen in een onderneming waarin een nijverheids- en/of ambachtelijk bedrijf wordt uitgeoefend;
mits;
 - de uitoefening een wezenlijk bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening in de onderneming uitmaakt;
 - de detailhandel in de goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf, en;
 - de verkoopvloeroppervlakte maximaal 200 m² bedraagt.

In 2007 heeft het houthandelsbedrijf een (bouw)vergunning met toepassing van deze vrijstellingsmogelijkheid aangevraagd en gekregen voor de realisering van een verkoopruimte, ten behoeve van verkoop van bouw- en houtmaterialen aan particulieren. Dit betreft in feite volumineuze detailhandel.

Het ruimtelijke beleid van de gemeenteraad ten aanzien van detailhandel op bedrijventerrein Hooijdijk houdt in dat bestaande legaal aanwezige detailhandel wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, maar dat nieuwe of andere detailhandelsactiviteiten niet bij recht mogelijk worden gemaakt. De bouwvergunning/vrijstelling is dus verleend voor (volumineuze) detailhandel tot 200 m² en niet voor een grotere oppervlakte. Detailhandel buiten deze oppervlakte/verkoopruimte was op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan ook niet mogelijk. Bij de inpassing in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein moet dus voor wat betreft de bestaande, legale situatie van de detailhandelsactiviteiten op Dolderweg 3 worden uitgegaan van een verkoopoppervlakte van 200 m². Inpassing van deze situatie in het nieuwe bestemmingsplan impliceert niet derhalve dat detailhandel op het *hele* perceel bij recht kan of moet worden toegestaan.

De verkoopvloeroppervlakte is de voor het publieke zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel (zie de definitie in het conceptbestemmingsplan, bepaling 1.72), met andere woorden het feitelijke winkelgedeelte. Hieronder wordt niet begrepen de ruimte of bebouwing voor opslag en/of bewerking van de te verkopen materialen/producten. Dat deze opslag, zoals aangeven, buiten de verkoopvloeroppervlakte plaatsvindt, is derhalve niet in strijd met de regeling van het conceptbestemmingsplan. Het enkel vanuit het magazijn afhalen van materialen of producten hoeft evenmin (uitsluitend) plaats te vinden binnen de toegestane verkoopvloeroppervlakte.

Overigens biedt het conceptbestemmingsplan, net als het hele bestemmingsplan Bedrijventerreinen, een mogelijkheid om, onder een aantal voorwaarden, met behulp van een omgevingsvergunning in afwijking van de bestemmingsregels een grotere verkoopvloeroppervlakte voor volumineuze detailhandelsactiviteiten te realiseren. Op deze mogelijkheid wordt naar aanleiding van de vierde opmerking nader ingegaan.

Deze opmerking geeft geen aanleiding om het conceptbestemmingsplan aan te passen.

4. Aangegeven wordt dat door de houthandel ook zogenaamd klein materiaal wordt verkocht aan zowel professionele partijen als aan particulieren. Volgens de advocaat is dit ondergeschikt aan de verkoop van volumineuze goederen. In de regels van het conceptbestemmingsplan staat aangegeven dat de verkoop van nevenassortiment mag plaatsvinden op maximaal 10 % van de toegestane verkoopvloeroppervlakte. In dit geval betekent dat echter dat er maximaal slechts 20 m² mag worden aangewend voor de verkoop van nevenassortiment. Het ruimtebeslag van dit assortiment in de winkelruimte is in werkelijkheid (aanzienlijk) groter. En dat terwijl de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.6.2 van het conceptbestemmingsplan een maximum van 300 m² aan nevenassortiment als onderdeel van het winkelvloeroppervlak mogelijk maakt. Deze bevoegdheid kan, aldus de advocaat, volgens de planregels alleen worden aangewend voor percelen waar, anders dan bij Jongeneel het geval is, nog geen volumineuze detailhandel bij recht is toegestaan.

Antwoord:

Het klein materiaal waar het bij dit bedrijf om gaat betreft, afgaande op daarover verstrekte informatie, doe het zelf producten die rechtstreeks verband houden met de houtverkoop (bijvoorbeeld spijkers, schroeven, katten, gereedschappen etc.).

In het conceptbestemmingsplan wordt volumineuze detailhandel toegestaan waaronder wordt verstaan detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een relatief grote oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, tenten, tuincentra (inclusief dierverzorgingsartikelen), detailhandel in grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen, detailhandel in keukens en badkamers (inclusief tegels en sanitair), woninginrichting (mits groter dan 1.000 m²), bouwmarkten, detailhandel in zonwering, vijvers, zwembaden en tuinhuisjes en detailhandel in auto accessoires in directe relatie met inbouw (zie de definitie in het bestemmingsplan).

Het conceptbestemmingsplan staat dus onder meer bij recht de verkoop van bouwmaterialen en bouwmarkten toe. Onder een bouwmarkt wordt in dit verband in normaal woordgebruik verstaan: een winkel waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe het zelfproducten wordt aangeboden.

Het in verkoop zijnde klein materiaal van de houthandel valt onder het assortiment producten dat een bouwmarkt verkoopt. Verder heeft de Raad van State in een uitspraak uit 2008 (RvS 20 februari 2008 200705014/1) geoordeeld dat goederen die vallen onder "bouwmaterialen" maar in letterlijke zin naar hun aard en/of omvang geen groot oppervlak behoeven toch onder volumineuze detailhandel vallen. Dit mits de niet-volumineuze goederen een rechtstreeks verband houden met de volumineuze artikelen als bouwmaterialen. In het geval van de verkoop van houtmaterialen betekent dat dat goederen/producten die nodig (kunnen) zijn voor de bevestiging of be- of verwerking van dit hout onderdeel (mogen) uitmaken van de volumineuze detailhandel.

Met andere woorden, de regels van het conceptbestemmingsplan laten toe dat er in het kader van de volumineuze detailhandel "klein materiaal" wordt verkocht als dit klein materiaal rechtstreeks verband met de volumineuze goederen dan wel in de vorm of als onderdeel van een bouwmarkt. Dit is niet het zogenaamde nevenassortiment als bedoeld in de regels van het conceptbestemmingsplan. Dit assortiment heeft betrekking op de verkoop van artikelen die *geen* rechtstreeks verband houden met de volumineuze detailhandel dan wel het assortiment van een bouwmarkt (bijvoorbeeld de verkoop van kerstversiering, snoep of fietsen in een bouwmarkt). Dit nevenassortiment wordt in het conceptbestemmingsplan (inderdaad) maar zeer beperkt toegelaten (10 % van het winkeloppervlak en genotsmiddelen en drank- en etenswaren zijn helemaal uitgesloten) om te voorkomen dat detailhandel zich om kan vormen naar meer reguliere detailhandelsactiviteiten.

Voor zover de door de advocaat genoemde verkoop van klein materiaal verband houdt met de verkoop van houtmaterialen dan wel onderdeel is van een bouwmarktformule, en dat is bij de aan het begin van dit antwoord omschreven doe het zelfproducten het geval, geldt de beperking van 10 % van de oppervlakte van de winkelruimte niet voor de verkoop van dit materiaal. Deze beperking is alleen wel van toepassing voor zover het gaat om producten die geen rechtstreeks verband houden met de volumineuze detailhandel in houtmaterialen en/of ook niet gerekend kunnen worden tot het assortiment van een bouwmarkt.

In reactie op de stelling dat de afwijkingsmogelijkheid van artikel 3.6.2 van de regels van het conceptbestemmingsplan voor de vergroting van de verkoopvloeroppervlakte voor de volumineuze detailhandel in samenhang daarmee de vergroting van de ruimte voor de verkoop van nevenassortiment niet kan worden benut voor de detailhandel op Dolderweg 3

omdat deze detailhandel bij recht in het bestemmingsplan wordt opgenomen nog het volgende.

Artikel 3.6.2 is bedoeld om onder voorwaarden in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor (nieuwe) volumineuze detailhandelsactiviteiten. Het maakt daarbij niet uit of er op de betreffende locatie al een beperkte(re) mate aan volumineuze detailhandel aanwezig is. Relevant is alleen of aan de gestelde afwijkingsvoorwaarden kan worden voldaan. De in de planregel opgenomen term “waar dit nog niet is toegestaan” heeft niet als oogmerk om bepaalde percelen waar al volumineuze detailhandel bij recht is toegestaan op voorhand helemaal uit te sluiten van deze afwijkingsmogelijkheid maar beoogt om nieuwe volumineuze detailhandel buiten de bestaande functieaanduidingen voor deze detailhandel mogelijk te maken. Ook voor een bedrijfsperceel waarvoor in de verbeelding al een functieaanduiding volumineuze detailhandel is opgenomen geldt de mogelijkheid om via deze afwijkingsregeling nieuwe volumineuze detailhandel te realiseren op het gedeelte van het perceel waarvoor deze aanduiding niet van toepassing is. Regeltechnisch is het uitgangspunt daarbij wel dat de begrenzing van de functieaanduidingen voor de bestaande volumineuze detailhandel precies is afgestemd op de bestaande situatie. In de verbeelding van het conceptbestemmingsplan de belijning van de functieaanduiding voor de bestaande volumineuze detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 200 m² echter ruimer getrokken dan de afmetingen van de bestaande verkoopruimte. Om eventuele onduidelijkheid bij een eventuele toekomstige toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.6.2 van het conceptbestemmingsplan te voorkomen kan de term “waar dit nog is toegestaan” als volgt worden aangevuld:

“(...) ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen waar *cf voor zover* dit nog niet is toegestaan, met dien verstande dat (...)”

De opmerking geeft aanleiding om artikel 3.6.2 van het conceptbestemmingsplan op de hiervoor beschreven wijze aan te passen.