

BESTEMMINGSPLAN “HET NOORDERWERK”

Commentaarnota zienswijzen

Veenendaal, 9 april 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Inhoud van deze nota	2
1.2 Procedure	2
1.3 Leeswijzer	2
1.4 Ongeanonimiseerde ter inzage legging/openbaarmaking van zienswijzen	3
2. Reacties en zienswijzen	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Zienswijzen	3
2.3 Ontvankelijkheid zienswijzen	3
2.4 Zienswijzen	4
2.5 Conclusie zienswijzenreacties	10
3. Ambtshalve wijzigingen	10
3.1 De toelichting	10
3.2 De planregels	11
3.3 De verbeelding	11
4. Staat van wijzigingen	12
4.1 Toelichting	12
4.2 Planregels	12
4.3 Verbeelding	13

1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van de bestemmingsplanprocedure voor bestemmingsplan “Het Noorderwerk”. Het bestemmingsplan “Het Noorderwerk” voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bedrijventerreinen “De Faktorijs”, “De Vendel”, “De Compagnie” en de “Compagnie Oost”. Het plangebied ligt in het noorden van Veenendaal, maar ten zuiden van de rijksweg A12.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) wordt voorgesteld;
- de Staat van Wijzigingen waarin alle veranderingen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Het Noorderwerk” heeft met ingang van 14 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via de Veenendaalse Krant, op de gemeentelijke website, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende bovengenoemde termijn zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen, die beiden ontvankelijk zijn.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. De indieners van zienswijzen worden uitgenodigd in te spreken over het raadsvoorstel op de zogeheten beeldvormende vergadering om hun zienswijze nader toe te lichten.

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

- 1) Gedeputeerde Staten of de inspecteur tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- 2) De gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend of wanneer aan een belanghebbende redelijkerwijs niet verweten kan worden, dat hij of zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg en de schriftelijke zienswijzen zijn verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn overigens

samengevat weergegeven. Hoofdstuk 3 betreft de specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de Staat van Wijzigingen. Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en actualisatie van beleid en regelgeving.

1.4 Ongeanonimiseerde ter inzage legging/openbaarmaking van zienswijzen

Het bestemmingsplan is voorbereid met toepassing van met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierin, noch in enig ander wettelijk voorschrift valt een bepalen aan te wijzen op grond waarvan de raad gehouden is om een zienswijze in een zienswijzennota te anonimiseren. Het anonimiseren van deze zienswijzen is om die reden dan ook achterweg gelaten.

2. Reacties en zienswijzen

2.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende e-mail is gevraagd om een reactie op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Niet alle instanties hebben een reactie gegeven. Er kan in dat geval van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn benaderd:

1. Provincie Utrecht, Fysieke leefomgeving;
2. Waterschap Vallei en Veluwe;
3. N.V. Nederlandse Gasunie;
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en omstreken;
5. Hoofdingenieur Directeur Rijkswaterstaat, directie Utrecht;
6. Hoofdingenieur Directeur Rijkswaterstaat, directie Oost Nederland;
7. College van burgemeester en wethouders van Renswoude;
8. College van burgemeester en wethouders van Ede.

Alle ingekomen zienswijzen zullen in de volgende paragraaf worden behandeld.

2.2 Zienswijzen

Er zijn zes zienswijzen ingediend, namelijk:

1. Provincie Utrecht, Postbus 80300, 3508 TH, Utrecht
2. J. Heebink BV, de heer C. Heebink, Kruisboog 14, 3905 TG Veenendaal;
3. Ekris Retail bv, de heer D.J. van Ekris, 3905 KZ, Veenendaal;
4. Stijl Advocaten, namens NSI Volumineuze Detailhandel B.V., Kruisweg 661 – 665 2132 NC Hoofddorp;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
6. Heerenstaete advocaten & mediators, namens J&D Investments, p/a Nieuwe Veenendaalseweg 207, 3911 MJ Rhenen.

2.3 Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend binnen de reactietermijn van 14 maart tot en met 24 april 2013. De zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en in beschouwing genomen.

2.4 Zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord.

Zienswijze 1

Provincie Utrecht

Schriftelijke zienswijze, per mail van 15 april 2013, ingekomen (15 april 2013)

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Utrecht wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de toelichting, de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2

J. Heebink BV

Schriftelijke zienswijze, per brief van 9 april 2013 (ingekomen 10 april 2013). Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. Reclamant merkt op dat het kantoor (Info Support) op de locatie Kruisboog 42 een zelfstandig kantoor op de locatie Kruisboog 42 is en geen onderdeel uitmaakt van het aangebouwde warehouse. Reclamant verzoekt het perceel/pand overeenkomstig het bestaande gebruik op de verbeelding (plankaart) aan te duiden als zelfstandig kantoor.

Reactie gemeente

1. Uit de perceelsgewijze inventarisatie van de bedrijventerreinen De Faktori, De Vendel, Compagnie en Compagnie-Oost die is uitgevoerd ter voorbereiding van de opstelling van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een zelfstandig kantoorgebouw. Het bedrijf Info Support gebruikt dit kantoor voor het ontwikkelen, produceren en uitgeven van software. De aanduiding "Kantoor" is ten onrechte niet opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt daarmee gegrond geacht.

Zienswijze 3

Ekris Retail bv

Schriftelijke zienswijze, per brief van 18 maart 2013 (ingekomen 19 maart 2013). Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. Reclamant geeft aan dat in het geldende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 18 m¹ is opgenomen voor zijn perceel. In het ontwerpbestemmingsplan is deze hoogte teruggebracht naar 12 m¹. Reclamant vat dit op als een beperking voor de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsgebouw en verzoekt dit aan te passen.

Reactie gemeente

1. In het geldende bestemmingsplan "De Compagnie" is voor de noordelijke percelen tussen Rondweg West en de Wiltonstraat, waar ook het perceel Plesmanstraat 46 onder valt, een

bouwhoogte opgenomen van 18 m¹. Uitgaande van het principe dat bestemmingsplan “Het Noorderwerk” een beheerplan is, is de bouwhoogte ten onrechte teruggebracht naar 12 m¹.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt daarmee gegrond geacht.

Zienswijze 4

Stijl Advocaten, namens NSI Volumineuze Detailhandel B.V.

Schriftelijke zienswijze, per fax van en brief van 22 april 2013 (fax ingekomen op 22 april 2013 en brief op 23 april 2013). Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. Reclamant verzoekt, conform haar gelijklopende inspraakreactie, de definitie van ‘detailhandel – perifeer’ te verruimen;
2. Reclamant verzoekt wederom zelfstandige kantoorfuncties toe te laten in het vast te stellen bestemmingsplan;
3. Reclamant verzoekt aan de definitie ‘dienstverlening’ ook ‘commerciële diensten’ toe te voegen;
4. Reclamant verzoekt het reeds bestaande en conform vergunning gebouwde pand op correcte wijze in het bestemmingsplan op te nemen, met in achtneming van de daadwerkelijke bouwhoogte;
5. Reclamant verzoekt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige horeca op verdieping’ op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan;

Reactie gemeente

1. Zoals reeds in ons antwoord op de inspraakreactie is geformuleerd houden wij ingevolge de beleidsnotitie ‘PDV/GDV-beleid Gemeente Veenendaal 2010-2012’ (vastgesteld op 15 december 2010) bij de definitie van grootschalige detailhandel de IPO richtlijnen aan. Volgens de richtlijnen van het IPO behoren tot de Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV) de volgende branches: auto's, boten, caravans, detailhandel in brand- en explosie-gevaarlijke en milieu-verstorende stoffen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, tuincentra, keukens en sanitair, en de gehele woninginrichting, waaronder meubelen. De planregel (artikel 1: begrippen) in het bestemmingsplan is hier op afgestemd en geeft een verruiming ten opzichte van de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor dit perceel (meubelshowroom). Een verdergaande verruiming van dit begrip is in strijd met ons vastgestelde PDV/GDV-beleid en is daarmee onwenselijk.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

2. Zoals ook in ons antwoord op de inspraakreactie is geformuleerd stelt de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) dat er op dit moment veel kantoorruimte leeg staat, een groot deel van de leegstand is structureel. Bovendien is er nog een grote – nog niet gerealiseerde – plancapaciteit, waarvan het perceel Einsteinstraat 1 ook onderdeel uitmaakt. Daarom geeft de provinciale structuurvisie in principe geen ruimte voor nieuwe, nog niet gerealiseerde, kantorenlocaties. De Gemeente Veenendaal is aan dit beleid gebonden. De tegelijkertijd met de PRS vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) stelt hierover het volgende:

commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Het Noorderwerk

“Artikel 3.5 Kantoren

1. Als ‘Kantoren’ wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Wonen en werken.
2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwvestiging van kantoren.
3. Een ruimtelijk plan bevat bestemmingen en regels die voorzien in een bestemmingswijziging van bestaande kantoorbestemmingen naar een andere functie indien:
 - a. De bestemming kantoor of kantoren nog niet is gerealiseerd,
 - b. er nog geen bouwvergunning op grond van de Woningwet of omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangevraagd en
 - c. er geen zicht is op realisatie van de bestemming binnen de planperiode.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan”.

Het voorgaande betekent dat aan het verzoek om hier grootschalige kantoren toe te staan niet kan worden voldaan.

Op 15 november 2002 (kenmerk 01.512) is bouwvergunning verleend middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het oprichten van een meubeltoonzalencomplex. Dit neemt uiteraard niet weg dat de onderliggende bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden (B1 en B2)’ kantoren toestaat. Tot op heden is van deze mogelijkheid echter geen gebruik gemaakt en is er bovendien geen concreet zicht op het gebruik als kantoor in de komende planperiode.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3. Op grond van artikel 1.41 (dienstverlening) van het vast te stellen bestemmingsplan wordt ‘dienstverlening’ gedefinieerd als ‘het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting’. Mogelijke commerciële diensten zijn per definitie ook economische diensten en daarom bij dit begrip inbegrepen.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

4. De hoofdmassa van het gebouw aan de Einsteinstraat 1 heeft een bouwhoogte heeft van 12,07 m¹ (exclusief ondergeschikte bouwdelen). Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is een bouwhoogte van 12 m¹ toegestaan. Met een wijziging naar een maximale bouwhoogte van 13 m¹ valt de gehele hoofdmassa en een groot deel van de ondergeschikte bouwdelen van het bedrijfsgebouw aan Einsteinstraat 1 binnen de maximale bouwhoogte.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. De zienswijze wordt gegrond geacht.

5. Zoals ook in ons antwoord op de inspraakreactie is geformuleerd is er momenteel geen sprake meer van een zelfstandig horecabedrijf op het perceel Einsteinstraat 1. Voorheen maakte DeMaes Catering gebruik van de bovenverdieping voor horeca-activiteiten. Deze activiteiten zijn

echter beëindigd. Bovendien is op grond van zowel het vigerende bestemmingsplan 'Compagnie-Oost' als ons vastgestelde horecabeleid geen zelfstandige horeca toegestaan op bedrijventerreinen (alleen horecafuncties zijn toegestaan die naar aard en omvang onder- of nevenschikt zijn aan de hoofdfunctie).

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige horeca op verdieping' is om deze reden in combinatie met de toelichting en de planregels verwijderd uit het ontwerp- en vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Zienswijze 5

N.V. Nederlandse Gasunie

Schriftelijke zienswijze, per brief van 22 april 2013 (ingekomen 25 april 2013). Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. Reclamant acht het opgenomen toetsingskader in artikel 11.3 van de planregels in strijd met artikel 14, derde lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleidingen niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object mag worden toegelaten. Volgens reclamant biedt dit artikel geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid en verzoekt de planregels hier op aan te passen.
2. Reclamant stelt dat op de verbeelding zowel een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' als een 'veiligheidszone Leiding – Gas' is opgenomen. De dubbelbestemming is opgenomen tussen de twee gastransportleidingen en de veiligheidszone aan weerszijden van de gastransportleidingen. Reclamant merkt op dat de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aan weerszijden van de leidingen moet worden opgenomen op de verbeelding.

Reactie gemeente

1. De voorwaarden in artikel 11.3 van de planregels voor het afwijken van de bouwregels bieden wellicht onbedoeld een beoordelingsvrijheid die niet aansluiten bij de voorwaarden voor het oprichten van bouwwerken die zijn opgenomen in het Bevb. Daarom zijn de planregels hier op aangepast.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft aanleiding om de planregels van het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. De zienswijze wordt gegrond geacht.

2. Per abuis zijn beide leidingen foutief weergegeven op de verbeelding via een dubbelbestemming en een veiligheidszone. Er kan voor beide leidingen worden volstaan met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' waarbij een belemmeringenstrook geldt van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding(en). De veiligheidszone 'Leiding – Gas' kan daarmee komen te vervallen in zowel de toelichting, de planregels en de verbeelding.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft aanleiding om de toelichting, de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. De zienswijze wordt gegrond geacht.

Zienswijze 6

Heerenstaete advocaten & mediators, namens J&D Investments

Schriftelijke zienswijze, per fax en brief van 24 april 2013 (ingekomen 24 april respectievelijk 25 april 2013). Deze zienswijze houdt het volgende in:

1. Reclamant wil dat de geldende bestemming op het perceel Plesmanstraat 62, waar nu ook zelfstandige kantoren zijn toegestaan, gehandhaafd blijft. Reclamant meent dat er hier geen sprake is van een nieuwe maar bestaande kantoorlocatie en bovendien beschikt men over een bouwvergunning voor het oprichten van een kantoor.
2. Volgens reclamant brengt het vast te stellen bestemmingsplan met zich mee dat het bestaande gebruik ten nadele wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. Bovendien stelt reclamant dat er binnen de gemeentegrenzen ook een (structurele) leegstand is aangaande bedrijfsgebouwen. In de visie van reclamant zou er (beter) naar gestreefd moeten worden om geen nieuwe kantoorlocaties aan te wijzen zoals nu gebeurd is aan de overzijde van de A12.
3. Reclamant is van mening dat Plesmanstraat 62 onderdeel uitmaakt van een reeds bestaand kantorengedebied, waarbij inbreiding binnen de bestaande contouren een minimaal ruimtelijk effect heeft. Bovendien geeft de provincie in de PRS aan dat op bestaande kantoorlocaties kansen moeten worden benut. Reclamant is van mening dat een positieve bestemming voor 'Kantoor' zo'n kans is.
4. Reclamant is van mening dat voor het perceel Plesmanstraat 62 een bijzondere situatie geldt, omdat dit waarschijnlijk nog het enige beschikbare perceel in De Compagnie is waar een zelfstandige kantoor gevestigd kan worden. Gelet op de gunstige ligging verwacht reclamant dat daar zeker nog behoefte aan bestaat. Verder heeft reclamant er belang bij dat het vergunde gebruik ook onder het vast te stellen bestemmingsplan gecontinueerd en gehandhaafd blijft.
5. Reclamant kan er mee leven als er voorwaarden zouden worden gesteld aan de handhaving van het beoogde gebruik van zelfstandige kantoorfunctie op het perceel Plesmanstraat 62. Reclamant kan er ook mee instemmen indien een gemengde gebruiksfunctie (bedrijf/kantoor en/of wonen en/of horeca) zou worden toegewezen voor vornoemd perceel.

Reactie gemeente

1. Zoals ook aangegeven bij de inspraakreactie van het voorontwerpbestemmingsplan "Het Noorderwerk" dient conform het provinciale beleid¹ een ruimtelijk plan geen bestemmingen en regels te bevatten die voorzien in nieuwvestiging van kantoren. Dit betekent dat wanneer kantoren leegstaan, of nog niet zijn gebouwd, een ruimtelijk plan niet meer dient te voorzien in een kantorenbestemming. Dit is alleen anders als kan worden onderbouwd dat binnen de planperiode zicht is op het gebruik als kantoor. Dit kan onder meer blijken uit vastgestelde visies, onderzoeken of afgesloten contracten.
In dit specifiek geval is in 1999 bouwvergunning verleend voor het oprichten van een kantoorgebouw (kenmerk 99.159) op het perceel Plesmanstraat 62. Tot op heden is van deze bouwvergunning geen gebruik gemaakt. Bovendien is er geen concreet zicht op dan wel heeft reclamant niet aannemelijk gemaakt dat hij binnen de planperiode van het vast te stellen bestemmingsplan van de bouwvergunning gebruik gaat maken. Overigens kan reclamant nog steeds gebruik maken van deze bouwvergunning.

¹ Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (hierna: PRS/PRV) commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Het Noorderwerk

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

2. Het perceel Plesmanstraat 62 is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'De Compagnie' en heeft hier in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' nader aangeduid met 'B1'. Dit komt grotendeels overeen met de bestemming 'Bedrijf' in het vast te stellen bestemmingsplan 'Het Noorderwerk'. Op grond van het vast te stellen bestemmingsplan kunnen op de gronden die bestemd zijn als 'Bedrijf' kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1.500 m² per vestiging worden gerealiseerd. Dit komt nagenoeg overeen met de verleende bouwvergunning zoals genoemd onder 1, zodat van een nadeliger situatie nauwelijks sprake is.

Voor zover sprake is van (structurele) leegstand ten aanzien bedrijfsgebouwen, gaat het hier in de praktijk veelal om kantoorfuncties. Zodoende ligt hierop het accent bij herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Een goed voorbeeld hiervan is dat gemeente Veenendaal, het bedrijfsleven en de OMU (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht) de herstructurering van bedrijventerrein De Compagnie stimuleert door de aanpak van private kavels en/of lege delen van terreinen.

Aan de overzijde van de rijksweg A12 ligt industrieterrein 'De Batterijen' naar het gelijklopende bestemmingsplan. De gronden binnen dit bestemmingsplan kunnen bebouwd/gebruikt worden conform de daar geldende bestemming. Dit betreffen al langere tijd geldende bestemmingen. Van nieuwe kantoorlocaties of uitbreiding van kantoorlocaties aan de overzijde van de A12 is geen sprake.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3. Het perceel Plesmanstraat 62 maakt, zoals reclamant stelt, onderdeel uit van een gebied waar al meerdere kantoren zijn gevestigd. De invulling van een kantoorgebouw op deze locatie is met inachtneming van de bestemming 'Bedrijf' en de daarbij behorende planregels (zelfstandig kantoor tot 1.500 m² bvo) ruimtelijk dan ook geen probleem. Verder is het bindende provinciaal beleid er op gericht, zoals eerder gesteld, om de ontwikkeling van nieuwe zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen terug te dringen. Dit wil de provincie stimuleren door op bestaande kantorenlocaties kansen te benutten. Deze kansen ziet de provincie echter in herontwikkeling, transformatie en functiewijziging. Het positief bestemmen van het perceel Plesmanstraat 62 als 'Kantoor' staat haaks op dit beleid.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

4. In 1999 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een kantoorgebouw (kenmerk 99.159) op het perceel Plesmanstraat 62. Tot op heden is van deze bouwvergunning geen gebruik gemaakt. De situatie waar de kantorenmarkt zich nu in bevindt (overaanbod kantoren²) rechtvaardigt de verwachting dat er nog behoefte bestaat aan zelfstandige kantoren in z'n geheel

² Bron: Kantorenmarktonderzoek Provincie Utrecht, een analyse en inventarisatie (STOGO, juni 2011)
commentaarnota zienswijzen bestemmingsplan Het Noorderwerk

niet. Het feit dat er nog geen gebruik is gemaakt van de verleende 14 jaar oude bouwvergunning lijkt dit te bevestigen.

Verder is het perceel Plesmanstraat 62 gelegen in het geldende bestemmingsplan 'De Compagnie' en heeft hier in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' nader aangeduid met 'B1'. Dit komt grotendeels overeen met de bestemming 'Bedrijf' in het vast te stellen bestemmingsplan 'Het Noorderwerk'. Op grond van het vast te stellen bestemmingsplan kunnen op de gronden die bestemd zijn als 'Bedrijf' kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1.500 m² per vestiging worden gerealiseerd. Daarmee kan het vigerende gebruik ook onder het vast te stellen bestemmingsplan gecontinueerd worden.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

5. Op basis van de bestemming 'Bedrijf' die in het vast te stellen bestemmingsplan aan deze gronden is gegeven, is het niet noodzakelijk extra voorwaarden te stellen aan dit perceel. Met de gegeven bestemming wordt immers voldaan aan zowel het ruimtelijk provinciaal- als gemeentelijk beleid.

De voorgestelde mengfunctie (bedrijf/kantoor) is op basis van het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk. Voor wat betreft de gemengde functies met een woon- en of horecafunctie geldt dat het toelaten van een woonfunctie op een bedrijventerrein een belemmering kan betekenen voor de uitoefening van een bedrijf en om die reden zoveel mogelijk moet worden beperkt. Voor de horecafunctie geldt dat het bestemmingsplan alleen horecafuncties toestaat die naar aard en omvang onder- of nevens geschikt zijn aan de hoofdfunctie. Op grond van zowel ons vastgestelde als vast te stellen horecabeleid is de vestiging van zelfstandige horeca op de bedrijventerreinen niet toegestaan.

Conclusie

De ingekomen zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

2.5 Conclusie zienswijzenreacties

De zienswijzenreacties hebben er toe geleid dat het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk gewijzigd wordt, met name de verbeelding. Ook wordt de toelichting als gevolg van actualisering van gegevens, beleid en regelgeving aangepast dan wel verduidelijkt.

3. Ambtshalve wijzigingen

Op bepaalde onderdelen is het plan gewijzigd, zonder dat op deze onderdelen een overlegreactie of zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen heeft de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd.

Het plan wordt ambtshalve op de onderstaande onderdelen gewijzigd. Voor alle wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze nota, waar de volledige staat van wijzigingen is weergegeven.

3.1 De toelichting

- ◆ § 2.4 *Groen* toegevoegd dat 'Bedrijfstuinen kunnen aangesloten worden op het openbaar groen .../fietsroutes, uitstraling, afscherming en binding fijn stof.

- ◆ § 3.4.5 *Milieukwaliteitsplan 2012-2016* vervangen door: “Het hoofddoel van het ... om zelf een voorbeeldfunctie te vervullen.
- ◆ § 4.3 *Geluid* is de toelichting gewijzigd ten aanzien van de ‘Voorkeurswaarden en ontheffingswaarden’ en is een gewijzigde geluidsbelastingkaart opgenomen.
- ◆ § 4.4 *Bodem* is in de toelichting gewijzigd.
- ◆ § 4.6 *Duurzaamheid* vervangen door: “Voor een duurzame leefomgeving ... de orde te komen.
- ◆ § 4.6.1 *Energie* toegevoegd.
- ◆ § 4.6.2 *Duurzaam bouwen* toegevoegd.
- ◆ § 4.8 is in de toelichting gewijzigd.
- ◆ § 4.10 toegevoegd dat direct grenzend aan het plangebied zich het restant van de voormalige Vosse Wetering bevindt. Tevens ter verduidelijking topografische kaart toegevoegd.

3.2 De planregels

- ◆ Artikel 12 Waarde – Archeologie 3
 - *Gewijzigd:*
 - Art. 12.1 / 12.1.1: Behoud en bescherming zijn synoniem, “bescherming” is verwijderd.
 - Art. 12.4: Hier wordt vermeldt dat ‘...mits uit archeologisch vooronderzoek blijkt...’. De term vooronderzoek is scherper geformuleerd. Hier is verwezen naar de rapportage die voortvloeit uit het archeologische vooronderzoek.
 - Art. 12.4.1: In de eerste bullit is ‘monumenten’ vervangen door ‘archeologische waarden’.
 - *Aanvullingen:*
 - artikel 12.4.1 bullit 3: de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
 - artikel 12.5: a: aangevuld met aanleggen van kabels, leidingen en rioleringen, d: verwijderd ‘tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap’, f: aanvullen het slopen van werkzaamheden / verwijderen van funderingen beneden 0,5 meter en toegevoegd ‘Het | rooien van bomen / het verwijderen van stobben’.
 - artikel 12.5.4: anti-opknipregeling toegevoegd.
 - *Verwijderd:*
 - artikel 12.5: ‘tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap’
- ◆ Artikel 13 Waarde – Archeologie 4
Gewijzigd conform artikel 12 Waarde – Archeologie 3

3.3 De verbeelding

- ◆ Indeling bedrijfscategorieën aangepast. Bij het bepalen van de gebruiksmogelijkheden is nadrukkelijk rekening gehouden met milieuzonering. Nieuwe (potentiële) milieuhygiënische knelpunten worden voorkomen, bijvoorbeeld door minder milieubelastende activiteiten (lichtere milieucategorieën) toe te laten in gebieden waar dit hinder kan opleveren.”
- ◆ In de legenda werden twee archeologische waarden weergegeven namelijk: WR-A2 en WR-A4. Op de verbeelding werden WR-A3 en WR-A4 weergegeven. De verbeelding is in lijn met het bestemmingsplan, dus de legenda is hier op aangepast.
- ◆ Veiligheidszone – bevi-3 opslag gevaarlijke stoffen verwijderd, niet aanwezig.

4. Staat van wijzigingen

4.1 Toelichting

1.	§ 4.2	<p>Externe veiligheid</p> <p>Geheel aangepast op basis van de toezegging bij de inspraakreactie van provincie Utrecht en de inspraak- en zienswijzereactie van N.V. Nederlandse Gasunie dat het bestaande groepsrisico inzichtelijk en verantwoord wordt in de toelichting van het bestemmingsplan. De bijbehorende bijlagen zijn eveneens aan de toelichting toegevoegd.</p>
2.		

4.2 Planregels

1.	Artikel 1	<p>‘Begrippen’</p> <p>Onder 1.22 (beperkt kwetsbaar object) de beschrijving als volgt aangepast: “een object als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waarvoor een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden”.</p> <p>Onder 1.58 (kwetsbaar object) de omschrijving als volgt aangepast: “een object als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waarvoor een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden”</p> <p>begripsomschrijvingen voor “Plaatsgebonden risico”, “Groepsrisico” en “Invloedsgebied van het groepsrisico” toegevoegd.</p>																
2.	Artikel 11	<p>Dubbelbestemming ‘Leiding –Gas’</p> <p>Planregels aangepast conform zienswijze 5</p>																
3.	Artikel 17	<p>‘Algemene aanduidingsregels’</p> <p>Geheel aangepast op basis van de toezegging bij de inspraakreactie van provincie Utrecht en de inspraak- en zienswijzereactie van N.V. Nederlandse Gasunie dat het bestaande groepsrisico inzichtelijk en verantwoord wordt in de toelichting van het bestemmingsplan en de planregels hier op worden aangepast.</p>																
4.	Bijlagen	<p>‘Staat Bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen’</p> <p>Toegevoegd: de activiteiten “benzineservicestations”</p> <table border="1"> <tr> <td>505</td> <td>473</td> <td>0</td> <td>Benzineservicestations:</td> </tr> <tr> <td>505</td> <td>473</td> <td>1</td> <td>- met LPG > 1000 m³/jr</td> </tr> <tr> <td>505</td> <td>473</td> <td>2</td> <td>- met LPG < 1000 m³/jr</td> </tr> <tr> <td>505</td> <td>473</td> <td>3</td> <td>- zonder LPG</td> </tr> </table>	505	473	0	Benzineservicestations:	505	473	1	- met LPG > 1000 m ³ /jr	505	473	2	- met LPG < 1000 m ³ /jr	505	473	3	- zonder LPG
505	473	0	Benzineservicestations:															
505	473	1	- met LPG > 1000 m ³ /jr															
505	473	2	- met LPG < 1000 m ³ /jr															
505	473	3	- zonder LPG															

4.3 Verbeelding

1.	Veiligheidszones Bevi	Contouren invloedsgebied plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) contouren aangepast.
2.	Functieaanduiding "Kantoor"	Opgenomen voor het perceel Kruisboog 42 opgenomen, conform zienswijze 2.
3.	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none">• Bouwhoogte opgenomen van 18 m¹ voor de noordelijke percelen tussen Rondweg West en de Wiltonstraat, conform zienswijze 3.• Bouwhoogte opgenomen van 13 m¹ voor het perceel Einsteinstraat 1, conform zienswijze 4.
4.	Veiligheidszone 'Leiding – Gas'	Vervallen, conform zienswijze 5