

# **BESTEMMINGSPLAN CENTRUM**

**Commentaarnota zienswijzen**

## Inleiding

Voor het centrumgebied van de gemeente Veenendaal is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is ter inzage gelegd en opengesteld voor de indiening van zienswijzen. De termijn daarvoor begon op 4 oktober 2012 en eindigde op 15 november 2012. De zienswijzen dienden te worden gericht aan de raad van de gemeente Veenendaal.

## Inhoud bestemmingsplan

In de publicatie van de inspraak is over de inhoud van het plan het volgende vermeld:

Het bestemmingsplan Centrum voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het bouwen en gebruik van gronden en gebouwen in het centrum.

Een belangrijk uitgangspunt voor de inhoud van het bestemmingsplan is de bestaande, c.q. vergunde situatie of de geldende bestemming. Naast dit is er, vanwege de dynamiek van een centrum en de ambities met dit gebied, gekozen voor een ontwikkelingsgericht karakter van het bestemmingsplan. Dit betekent dat er ook nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, die tot nu toe niet of in andere vorm mogelijk waren.

### *Uitwerkingsbevoegdheid*

Na toepassing van een uitwerkingsbevoegdheid zijn in de toekomst nieuwe ontwikkelingen mogelijk op de locaties: oostzijde Weverij (grenzend aan de achtertuinen van de Wilhelminastraat) en de voormalige winkellocatie van modehuis Speksnijder aan de Prins Bernhardlaan.

### *Wijzigingsbevoegdheid*

Ook is het door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om enkele (vooral industriële) bedrijfsvestigingen in het Centrumgebied, door middel van een wijzigingsbevoegdheid om te vormen naar een woongebied. Overigens zonder de rechten van deze bestaande bedrijven tekort te doen.

### *Overig*

Een belangrijk uitgangspunt is ook om de bestaande woonbuurten in het centrum te beschermen en te versterken. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door andere functies dan wonen uit te sluiten dan wel te beperken.

Voor het kernwinkelgebied zijn onder andere regels gesteld die de bouwhoogten beperken en het gebruik van verdiepingen voor de woonfunctie bevorderen maar tevens het gebruik als tweede winkellaag niet geheel uitsluiten.

Gedurende de ter inzage termijn zijn 11 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Hieronder een overzicht van deze zienswijzen.

<b>Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Centrum</b>		
<b>Nrs.:</b>	<b>Indiener</b>	<b>Onderwerp/inhoud</b>
1	Bewonerscommissie Achterkerkstraat	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tevredenheid met aangebrachte wijzigingen na inspraak.</li><li>• Verzoek om opneming van regeling waarin het na stoppen van activiteiten van afhaalzaak aan Achterkerkstraat niet meer mogelijk is op die locatie een nieuwe afhaalzaak te beginnen.</li></ul>
2	Boekel De Nerée N.V. namens Dishman Netherlands B.V.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bezwaar tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming van het Dishmanterrein</li><li>• Bezwaar tegen de maximale bouwhoogten, zoals voor het Dishmanterrein op de verbeelding is aangegeven.</li><li>• Bezwaar tegen aangegeven maximale</li></ul>

		bebouwingspercentage • Bezwaar tegen bebouwingsgrenzen en enkele aanduidingen op de plankaart
3	Boekel De Nerée N.V. namens Lantor B.V.	• Bezwaar tegen de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van de bestemming van het Lantorterrein • Bezwaar tegen bebouwingsgrenzen en enkele aanduidingen op de plankaart
4	Kamer van Koophandel Midden Nederland	• Constateren gevraagde aanpassing van begrip bedrijfsvloeroppervlakte • Wijzen op onjuiste datum in toelichting
5	Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V.	Verzoek wijziging formulering regels behorende bij 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' en 'Wonen - Uit te werken bestemming'
6	Teus Roskam en Paulien van Kleef	• Bezwaar tegen verplichte woonfunctie (verdieping) van pand Hoofdstraat 37 • Bezwaar tegen bestemming Fluitersstraat 26
7	De heer en mevr. Slijkhuis-Peters	Bezwaar tegen de beperking voor detailhandel op perceel aan de Beatrixstraat
8	Mr. P. de Groot, namens de heer J. van de Weerd	Bezwaar tegen woningbouw op het terrein van modehuis Speksnijder aan Prins Bernhardlaan
9	Van Doorn Developments B.V. (de heer E.J. van Doorn)	Bezwaar tegen beperking detailhandel op bovenverdiepingen en beperkingen van uitbreidingsmogelijkheden.
10	Van Veen advocaten namens fam. Van den Dikkenberg	Bezwaar tegen beperking detailhandel op verdiepingen
11	Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Veenendaal	Wenst geldigheid van bestaand gebruik verlengen van 2 naar 8 jaar

---

## ZIENSWIJZEN

### Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor aangeduide termijn. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

### Inhoud

Hieronder volgt een inhoudelijke beoordeling en becommentariëring van de ingediende zienswijzen.

### Zienswijze 1

Bewonerscommissie Achterkerkstraat

#### Samenvatting zienswijze:

De bewoners constateren verheugd dat een aantal van hun bezwaren tegen het voorontwerp-bestemmingsplan hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerp-bestemmingsplan. Graag zien zij aan deze wijzigingen toegevoegd dat de als afhaalzaak geormerkte pizzeria op het perceel Achterkerkstraat 34, deze bestemming verliest als de zaak wordt stopgezet.

#### Reactie gemeente:

De door de bewonerscommissie gevraagde aanpassing is vergelijkbaar met de constructie die in de regels is vastgelegd ten aanzien van de horecabedrijven op de percelen Achterkerkstraat 29 en 30.

De bestemming horeca kan op deze percelen na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid geschrapt worden als de bedrijfsvoering wordt gestaakt of langdurig niet wordt uitgeoefend. Deze regeling is ontworpen omdat de daar aanwezige horecabedrijven niet passen in de gewenste (woon) structuur en sfeer van deze buurt. Het is een logische stap om deze wijzigingsbevoegdheid ook voor de functie afhaalzaak op het perceel Achterkerkstraat 34 van toepassing te verklaren.

### **Conclusie:**

Zienswijze wordt gegrond geacht, aan de zienswijze kan worden tegemoet gekomen door de regels op de gevraagde wijze aan te passen.

---

## **Zienswijze 2**

Boekel De Nerée N.V. namens Dishman Netherlands B.V.

### **Samenvatting inspraakreactie:**

Reclamant is van mening dat voor het perceel van Dishman ten onrechte een wijzigingsbevoegdheid naar wonen, groen en verkeer is opgenomen. Gesteld wordt dat deze wijzigingsbevoegdheid Dishman belemmert in de bedrijfsvoering. Ook wordt ingebracht dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid, naar de behoefte aan woningen aldaar en naar de verhouding met de provinciale verordening. Reclamant is verder van mening dat zeker is dat de wijzigingsbevoegdheid binnen de planperiode niet zal worden toegepast, dat de financiële uitvoerbaarheid niet is verzekerd en dat de criteria onvoldoende objectief, kwalitatief en kwantitatief zijn.

Reclamant constateert voorts dat de maximale bouwhoogten van enkele locaties op het terrein van Dishman niet overeenstemmen met de daadwerkelijke hoogten van daarop staande gebouwen en bouwwerken. Ook ten aanzien van het maximale bebouwingspercentage, de aangeduide milieucategorie, de functieaanduiding van de voormalige bedrijfswoning en de bepalingen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarde vraagt reclamant om aanpassingen.

### **Reactie gemeente:**

Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid naar de functie wonen is een onderwerp dat ook in de inspraakfase namens dit bedrijf ter discussie is gesteld. De nu aangedragen argumenten tegen deze wijzigingsbevoegdheid zijn deels een herhaling van hetgeen al eerder is ingebracht. In de commentaarnota op de inspraakreacties is aangegeven dat de vestiging van een groot bedrijf als Dishman Netherlands BV in het centrumgebied van een gemeente niet past in het ideaalbeeld zoals geschetst in de Centrumvisie en de Structuurvisie.

Ook is aangegeven dat de bestaande situatie overeenkomstig de uitgangspunten, wordt gerespecteerd en ingepast. Vanwege deze uitgangspunten is de primaire bestemming van de grond erop gericht het bedrijf zo min mogelijk (c.q. niet) te hinderen in de bedrijfsvoering. De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen, is bedoeld om eventueel een snelle bestemmingswijziging door te voeren op het moment dat daartoe de gelegenheid en aanleiding ontstaat. Op dit moment is niet duidelijk of en zo ja, wanneer deze omstandigheid zich zal voordoen. Bovendien is deze wijzigingsbevoegdheid, ondersteund door Centrumvisie en Structuurvisie, richtinggevend voor de eventuele nieuwe functie van deze grond.

Aan elk bestemmingsplan of wijzigingsplan is volgens de Wet ruimtelijke ordening de eis verbonden dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de wijzigingsregels is deze eis herhaald en toegevoegd dat deze goede ruimtelijke ordening in een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond. Een goede ruimtelijke ordening betekent ook dat de uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Op dit moment is er geen wijzigingsplan aan de orde. De door reclamant aangevoerde

omstandigheden, zoals (nog) niet uitgevoerde onderzoeken en toetsen alsmede onzekerheid over woningbehoefte zijn daarmee nu niet relevant. Er is nu immers geen wijzigingsplan aan de orde. Voor het aantonen van de uitvoerbaarheid is het in de praktijk een primaire vereiste dat er met de eigenaar van de betreffende grond overeenstemming bestaat over de dan geplande ontwikkeling. Dit betekent praktisch dat de sleutel tot gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, primair in handen is van de eigenaar/gebruiker van deze grond, in casu Dishman Netherlands BV. Er zal immers geen plan aan de orde zijn zolang er geen sprake is van een (voorgenomen) beëindiging van de huidige of toekomstige bedrijfsactiviteiten.

De door reclamant genoemde afwijkingen tussen de op de verbeelding aangegeven hoogten en de daadwerkelijke hoogten van gebouwen bevreemden ons, aangezien na de inspraakfase de hoogten van de gebouwen in het bijzijn van een vertegenwoordiger van het bedrijf nogmaals zijn geïnventariseerd. De genoemde verschillen zijn klein, mogelijk dat deze zijn ontstaan door de wijze van meten. Discussie hierover is onwenselijk en onnodig. Gelet op het uitgangspunt dat de bedrijven in hun bedrijfsvoering niet belemmerd dienen te worden, blijken door deze zienswijze meer eenduidige bouwregels wenselijk. Hieraan kan tegemoet worden gekomen door voor het grootste deel van het bouwvlak een hoogtemaat van maximaal 12 meter voor gebouwen aan te geven, zoals ook bij het vergelijkbare bouwvlak van Lantor BV het geval is. Daar waar deze hoogte wordt overschreden en dat geldt voor het kantoorgebouw aan de zijde van de Nieuweweg blijft daarbij de hoogte op maximaal 15 meter gesteld.

De in de regels vastgelegde maximale hoogte voor bouwwerken bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan 15 meter. Teneinde eventuele voor de bedrijfsvoering noodzakelijke hogere bouwwerken niet in de weg te staan is het geen bezwaar deze hoogte, zoals gevraagd te verhogen tot 25 meter. Ook om eventuele noodzakelijke uitbreiding van de bebouwing niet te blokkeren is het ook geen bezwaar om geen maximaal bebouwingspercentage aan te duiden.

De constatering dat niet alle bebouwing binnen het bebouwingsvlak is gelegen, is bij nadere inventarisatie juist gebleken. Nabij de Prins Bernhardlaan is een kleine opstal ten onrechte niet binnen een bouwvlak opgenomen, Gelet op de nabijheid van woonbebouwing is het niet gewenst het grote bouwvlak in die richting uit te breiden, het ligt meer voor de hand om hier een afzonderlijk bouwvlak aan te geven.

Naar de mening van reclamant is voor een gebouw aan de noordzijde van het perceel een afwijkende milieucategorie aangegeven. Aanleiding hiervoor is dat dit gebouw, tenminste voor een deel, in gebruik is door andere bedrijven. Teneinde eventueel gebruik door Dishman van het gehele gebouw niet op formele hindernissen te doen stuiten is het voor de hand liggend dit verschil te schrappen. De op de verbeelding aangegeven aanduiding "Bedrijfswoning" is zoals door reclamant verondersteld, per abuis blijven staan. In plaats daarvan is de aanduiding "Maatschappelijk" vermeld. Deze vermelding is gebaseerd op het huidige gebruik en geeft daarmee de mogelijkheid om het pand naast de bestemming 'Bedrijf' ook voor een maatschappelijke functie te gebruiken. Het is dus een extra mogelijkheid, niet wordt ingezien dat dit voor reclamant bezwaarlijk kan zijn. Ditzelfde geldt voor een gebouw aan de Schoolstraat dat al lange tijd eveneens voor een maatschappelijke functie wordt gebruikt. Gelet op het uitgangspunt om bestaand gebruik zo veel mogelijk te respecteren is er geen aanleiding deze aanduidingen te schrappen.

Door reclamant wordt aangegeven dat onduidelijk is op welke wijze de voorwaarden genoemd in artikel 17.2.2. zich tot elkaar verhouden.

Het betreft hier een tweetal voorwaarden waaraan voldaan moet worden om zonder archeologisch onderzoek bodemingrepen te doen. Niet is aangegeven dat hier een keuze mogelijk is, echter om aan elke twijfel over het cumulatieve karakter een eind te maken, kan het woordje 'en' tussengevoegd worden.

### **Conclusie:**

De zienswijze wordt ten aanzien van de opmerkingen over bouwhoogten, het bebouwingspercentage, het gebouw buiten het bouwvlak, de aangeduide milieucategorie, de aanduiding 'Bedrijfswoning' en de

onduidelijkheid in artikel 17.2. gegrond geacht. Aan deze zienswijze wordt door wijzigingen in de regels en/of de verbeelding tegemoet gekomen.

De zienswijze ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' achten wij met inachtneming van onze reactie niet gegrond.

---

### **Zienswijze 3**

Boekel De Nerée N.V. namens Lantor B.V.

#### **Samenvatting inspraakreactie:**

Reclamant is van mening dat voor het perceel van Lantor ten onrechte een wijzigingsbevoegdheid naar wonen, groen en verkeer is opgenomen. Gesteld wordt dat deze wijzigingbevoegdheid Dishman belemmert in de bedrijfsvoering. Ook wordt ingebracht dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid, naar de behoefte aan woningen aldaar en naar de verhouding met de provinciale verordening. Reclamant is verder van mening dat zeker is dat de wijzigingsbevoegdheid binnen de planperiode niet zal worden toegepast, dat de financiële uitvoerbaarheid niet is verzekerd en dat de criteria onvoldoende objectief, kwalitatief en kwantitatief zijn.

Reclamant verzoekt daarnaast om de bebouwingsgrens aan de zuid- en oostzijde van het perceel van Lantor iets te verschuiven, waardoor het terrein anders kan worden ingericht. Gesteld wordt dat met deze aanpassing een positief effect voor de omgeving wordt bewerkstelligd.

Voorts verzoekt reclamant het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de bestaande schoorsteen niet wordt wegbestemd. Tenslotte verzoekt reclamant om verduidelijking van de bepalingen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarde.

#### **Reactie gemeente:**

Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid naar de functie wonen is een onderwerp dat ook in de inspraakfase namens dit bedrijf ter discussie is gesteld. De nu aangedragen argumenten tegen deze wijzigingsbevoegdheid zijn deels een herhaling van hetgeen dat eerder is ingebracht. In de commentaarnota op de inspraakreacties is aangegeven dat de vestiging van een groot bedrijf als Lantor BV in het centrumgebied van een gemeente niet past in het ideaalbeeld zoals geschetst in de Centrumvisie en de Structuurvisie.

Ook is aangegeven dat de bestaande situatie overeenkomstig de uitgangspunten, wordt gerespecteerd en ingepast. Vanwege deze uitgangspunten is de primaire bestemming van de grond erop gericht het bedrijf zo min mogelijk (c.q. niet) te hinderen in de bedrijfsvoering. De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen, is bedoeld om eventueel een snelle bestemmingswijziging door te voeren op het moment dat daartoe de gelegenheid en aanleiding ontstaat. Op dit moment is niet duidelijk of en zo ja, wanneer deze omstandigheid zich zal voordoen. Bovendien is deze wijzigingsbevoegdheid, ondersteund door Centrumvisie en Structuurvisie, richtinggevend voor de eventuele nieuwe functie van deze grond.

Aan elk bestemmingsplan of wijzigingsplan is volgens de Wet ruimtelijke ordening de eis verbonden dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de wijzigingsregels is deze eis herhaald en toegevoegd dat deze goede ruimtelijke ordening in een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond. Een goede ruimtelijke ordening betekent ook dat de uitvoerbaarheid moet worden aangetoond. Op dit moment is er geen wijzigingsplan aan de orde. De door reclamant aangevoerde omstandigheden, zoals (nog) niet uitgevoerde onderzoeken en toetsen alsmede de onzekerheid over woningbehoefte zijn daarmee nu niet relevant. Er is nu immers geen wijzigingsplan aan de orde. Voor het aantonen van de uitvoerbaarheid is het in de praktijk een primaire vereiste dat er met de eigenaar van de betreffende grond overeenstemming bestaat over de dan geplande ontwikkeling. Dit betekent praktisch dat de sleutel tot gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, primair in handen is van de eigenaar/gebruiker van deze grond, in casu Lantor BV. Er zal immers geen plan aan de orde zijn

zolang er geen sprake is van een (voorgenomen) de beëindiging van de huidige of toekomstige bedrijfsactiviteiten.

De door reclamant verzochte verschuiving verzoekt daarnaast om de bebouwingsgrens aan de zuid- en oostzijde van het perceel van Lantor iets te verschuiven, waardoor het terrein anders kan worden ingericht. Gesteld wordt dat met deze aanpassing een positief effect voor de omgeving wordt bewerkstelligd.

Echter het verruimen van het bouwvlak betekent ook dat dichterbij de daar op korte afstand gesitueerde woonbebouwing kan worden gebouwd. Wij achten dat onwenselijk. Enerzijds zijn wij van mening dat een andere terreinindeling niet geblokkeerd wordt door de begrenzing van het bouwplan. Mocht voor een betere terreinindeling of bedrijfsvoering toch een verruiming van het bouwvlak noodzakelijk blijken dan kan via een ontheffingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 van de Wabo (kruielgevallenregeling) alsnog medewerking (via een omgevingsvergunning) worden verleend. In dat geval kunnen in de afweging ook ruimtelijke verbeteringsfactoren worden meegewogen.

Het is een juiste constatering dat in de bestemmingsregeling geen rekening is gehouden met de bestaande schoorsteen. Deze is hoger dan de in het algemeen voor bouwwerken toegestane maximale hoogte. In verband daarmee wordt, conform verzoek, in de regels een maximale hoogte van 40 meter voor schoorstenen toegestaan.

Voor wat betreft de opmerking over de onduidelijkheid van artikel 17.2.2 wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 2.

**Conclusie:**

De zienswijze wordt ten aanzien van de opmerkingen over de bouwhoogte van de schoorsteen en de onduidelijkheid in artikel 17.2.2 gegrond geacht. Aan deze zienswijze wordt door wijzigingen in de regels tegemoet gekomen.

De zienswijze omtrent de omvang van het bebouwingsvlak (verschuiving aan oost- en zuidzijde) en ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' achten wij met inachtneming van onze reactie niet gegrond.

---

**Zienswijze 4**

Kamer van Koophandel Midden Nederland.

**Samenvatting inspraakreactie:**

De Kamer van Koophandel gaat er van uit dat de bestaande situatie in het plangebied met grote zorgvuldigheid ook als zodanig is bestemd. Geconstateerd wordt dat op pagina 46 van de toelichting een onjuist jaartal is genoemd.

**Reactie gemeente:**

De in het plan opgenomen bestemmingen zijn inderdaad in de eerste plaats afgestemd op het huidige gebruik en daarnaast op de vooraf vastgestelde uitgangspunten.

**Conclusie:**

De zienswijze kan voor kennisgeving worden aangenomen. Het onjuiste jaartal (2011 in plaats van 2010) op pagina 49 van de toelichting is gecorrigeerd.

---

**Zienswijze 5**

Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V.

**Samenvatting inspraakreactie:**

De zienswijze richt zich primair tegen de formulering van artikel 23 "Vrijwaringszone-molenbiotoop". Gesteld wordt dat de maximale bouwhoogte op meer dan 100 meter afstand van de molen, volgens de formulering, lager zou moeten zijn dan dichterbij de molen. Suggesties worden gedaan om de waarschijnlijke bedoeling van de regel duidelijker te verwoorden. Ditzelfde geldt voor de uitwerkingsregels van de bestemming "Wonen – uit te werken bestemming" voor de nog te bebouwen strook langs de Weverij.

**Reactie gemeente:**

Ofschoon sprake is van een standaard bepaling in artikel 23 wordt de mening van reclamant gedeeld dat de formulering van dit artikel tot onjuiste conclusie kan leiden. Door een aanpassing van de redactie van dit artikel kan de duidelijkheid verbeterd worden en aan de bezwaren tegemoet worden gekomen.

**Conclusie:**

De zienswijzen worden gegrond geacht. Door aanpassing van de redactie van artikel 23 kan aan de zienswijze tegemoet worden gekomen.

---

**Zienswijze 6**

Teus Roskam en Paulien van Kleef

**Samenvatting inspraakreactie:**

Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming van de bovenverdieping van hun pand aan de Hoofdstraat, waarbij de bovenverdieping slechts een woonfunctie mag hebben. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming van het pand Fluitersstraat 26.

**Reactie gemeente:**

De reclamanten hebben mondeling toegelicht dat de bezwaren tegen de bestemming van de bovenverdieping zijn gericht tegen de beperking van het gebruik van de bovenverdieping voor detailhandel. Naar ons commentaar daarop wordt verwezen naar de reacties bij de zienswijzen 9 en 10. De reclamanten hebben mondeling ook aangegeven dat de bezwaren tegen de bestemming van het pand Fluitersstraat 26 zijn vervallen.

**Conclusie:**

De zienswijze met betrekking tot de beperkingen van het gebruik van de bovenverdieping worden met verwijzing naar bovenreactie ongegrond geacht. De zienswijze omtrent de bestemming van het pand Fluitersstraat wordt voor kennisgeving aangenomen.

---

**Zienswijze 7**

De heer en mevrouw Slijkhuis-Peters

**Samenvatting inspraakreactie:**

De zienswijze is, blijkens mondelinge informatie, gericht tegen de bestemming van het pand Beatrixstraat 23. In dit pand exploiteren zij al vele jaren een (kringloop)meubelhandel. Deze bedrijfsvoering is niet in overeenstemming met het huidige gebruik als winkel. Gesteld wordt dat zij de huidige bedrijfsvoering niet kunnen voortzetten.

**Reactie gemeente:**

Het betreffende pand is bestemd voor Wonen, met de aanduiding 'bedrijf'. De stelling van reclamant dat de bedrijfsvoering niet in overeenstemming is met deze bestemming, is juist. Het bedrijfspand ligt in een woonbuurt, welke buurt volgens de uitgangspunten ook als zodanig beschermd dient te worden. Voortzetting van de huidige bedrijfsvoering komt overigens vanwege het overgangsrecht niet



in het geding. Echter ook de bestaande individuele rechten behoeven volgens de uitgangspunten meer bescherming dan alleen via overgangsrecht. Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen door aan de bestemming van dit pand toe te voegen dat op dit perceel tevens perifere detailhandel is toegestaan. Onder het begrip 'detailhandel – perifeer' (zie begripsbepaling artikel 1.41) is de handel in meubels mede begrepen. Gelet op de bescherming van de woonomgeving en het gemeentelijke detailhandelsbeleid is het niet wenselijk om alle vormen van detailhandel toe te staan.

**Conclusie:**

De zienswijze van reclamant is gegrond, door een toevoeging aan de bestemming van het pand Beatrixstraat 23 kan aan de zienswijze tegemoet worden gekomen.

---

**Zienswijze 8**

Mr. P. de Groot, namens de heer J. van de Weerd

**Samenvatting inspraakreactie:**

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheden om op het nabij zijn garagebedrijf gelegen perceel van het voormalige modehuis Speksnijder woningbouw te realiseren. Ook maakt hij bezwaar tegen de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid enkele bedrijfsvestigingen in het centrum om te vormen naar een woongebied. Hij uit zijn vrees voor inperking van zijn rechten als garagehouder als van beide of één van beide rechten gebruik gemaakt wordt.

**Reactie gemeente:**

Het bedrijf van reclamant is inderdaad gelegen in de nabijheid van gronden waarop de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht van toepassing zijn. In de betreffende planregels is bepaald dat bij de wijziging of uitwerking aangetoond moet worden dat er uit milieuoogpunt geen knelpunt ontstaat of anderszins bezwaren bestaan tegen de uitwerking c.q. wijziging. In potentie kan het garagebedrijf een knelpunt vormen. Door de planregels is het echter noodzakelijk naar de daadwerkelijke invloed op elkaar vooraf onderzoek te doen en de plannen op de uitkomsten daarvan af te stemmen.

**Conclusie:**

In de planregels wordt aan de vrees van reclamant tegemoet gekomen, de zienswijze is daarmee ongegrond.

---

**Zienswijze 9**

Van Doorn Developments B.V. (de heer E.J. van Doorn)

**Samenvatting inspraakreactie:**

Reclamant maakt bezwaar tegen de beperkingen ten aanzien van detailhandel op de verdieping(en). Voorts maakt reclamant bezwaar tegen alle beperkingen van bebouwing op zijn percelen. Reclamant heeft mondeling nader toegelicht dat zijn bezwaar zich primair richt tegen de beperkingen van het gebruik van de verdiepingen voor detailhandel. Als onderbouwing daarvoor gaf hij aan dat de door hem verhuurde panden in de Hoofdstraat in zijn geheel zijn verhuurd als winkelpand.

**Reactie gemeente:**

De regeling omtrent winkels op verdieping is ook de fase van de formulering van de uitgangspunten en in de inspraakfase van het voorontwerp van dit bestemmingsplan aan de orde geweest. Ook toen is door enkele partijen gepleit voor het in het kernwinkelgebied onbeperkt toelaten van winkels op de verdieping.

Zowel in de plantoelichting als in de commentaarnota van de inspraak is aangegeven dat een onvoorwaardelijke uitbreiding van het aantal winkels met een tweede winkellaag in principe niet gewenst is. Theoretisch zou dit een verdubbeling van de winkelvloeroppervlakte kunnen betekenen. Dit zou een verstoring van de nu evenwichtige variatie in het winkelaanbod in de hand kunnen werken.

Als aanvullende toelichting hierop geven wij aan dat deze evenwichtige variatie er ook toe leidt dat het kernwinkelgebied als geheel evenwichtig en daardoor aantrekkelijk is. Het is wenselijk deze situatie te beschermen en of te versterken. Een onvoorwaardelijk toestaan van winkels op verdieping(en) kan er toe leiden dat bepaalde delen van het kernwinkelgebied aan aantrekkelijkheid inboeten als er een concentratie ontstaat van grootschalige winkels in een beperkte zone. Het is immers duidelijk (geworden) dat er grenzen bestaan aan de marktruimte. Een te grote concentratie op de ene plek kan tot leegstand leiden op een andere plek. Desondanks is er niet gekozen voor een rigide verbod. Een dergelijk verbod zou immers ook remmend op een gewenste ontwikkeling kunnen werken, bij voorbeeld als het gaat om de komst van voor het gehele winkelcentrum belangrijke trekkers. Er is daarom gekozen voor het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid, waarbij onder voorwaarden een tweede winkellaag kan worden toegestaan. Deze aan de afwijkingsbevoegdheid verbonden voorwaarden zijn er op gericht het gewenste woonklimaat, maar ook de evenwichtige detailhandelsstructuur en de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied, te beschermen. Een goede ruimtelijke ordening, aangetoond met een goede ruimtelijke onderbouwing, dient de basis te zijn voor de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid. Concreet is in de regels aangegeven dat uitsluitend gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid, indien:

- a. de bedrijfsruimte op de verdieping behoort bij en deel uitmaakt van hetzelfde bedrijf dat op de begane grond is gevestigd;
- b. niet meer dan 2 bouwlagen van het onder a genoemde pand wordt gebruikt voor detailhandelsdoeleinden;
- c. de evenwichtigheid van de detailhandelsstructuur in het kernwinkelgebied niet onevenredig wordt verstoord;
- d. de locatie een zodanige plaats inneemt dat deze een positieve bijdrage levert aan een evenwichtige verdeling van de publieke belangstelling binnen het gehele kernwinkelgebied;
- e. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het woonklimaat van de nabijgelegen (boven)woningen niet onevenredig wordt aangetast;
- g. het besluit van burgemeester en wethouders niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Het feit dat een verhuurder in een (privaatrechtelijke) overeenkomst met zijn huurder een gebruik toestaat geeft in principe geen verplichtingen voor de inhoud van een publiekrechtelijk bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het bestaande gebruik, in die zin dat bestaande winkels op verdieping positief zijn bestemd. Eventueel ander bestaand gebruik dat in strijd is met dit bestemmingsplan kan op basis van het overgangsrecht worden voortgezet.

#### **Conclusie:**

De regeling omtrent winkels op verdieping past in de vooraf vastgestelde uitgangspunten en is daarmee en daarbij op goede ruimtelijke gronden in het bestemmingsplan opgenomen. Er is geen aanleiding dit uitgangspunt te verlaten. De zienswijze is daarmee ongegrond.

---

#### **Zienswijze 10**

Van Veen advocaten namens fam. Van den Dikkenberg

#### **Samenvatting inspraakreactie:**

Reclamant maakt bezwaar tegen de in het bestemmingsplan opgenomen beperkingen ten aanzien van detailhandel op de verdiepingen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat detailhandel niet uitsluitend op de begane grond maar ook op de eerste verdieping is toegestaan.

Als redenen daarvoor worden genoemd:

- de ambitie om de belangrijkste winkelstad van de regio te zijn maakt het noodzakelijk om geen belemmeringen te creëren voor het gebruik van verdiepingen als tweede winkellaag;
- deze belemmering sluit ook niet aan op de in de strategische visie genoemde kwaliteitspeiler: 'Ruim baan voor ondernemen';
- de belemmering past ook niet in het uitgangspunt om aan de functie "winkel" zo min mogelijk beperkingen op te leggen;
- de gemeente neemt ten onrechte aan dat winkels op verdieping het gewenste wonen op de verdieping ondermijnt en dat dit tevens leegstand elders veroorzaakt;

Reclamant geeft een aantal redenen waarom juist wel winkelen op de verdieping zou moeten worden toegestaan. Genoemd worden:

- Een winkelaanbod ter versterking van de positie van het Veenendaalse centrum in de regio kan worden bereikt door de verdiepingen te gebruiken voor winkels;
- Gebruik van verdiepingen biedt ruimte aan trekkers;
- Er wordt daarmee een kwaliteitsimpuls gegeven: beeldkwaliteit wordt verhoogd en verpaupering wordt tegengegaan;
- Efficiënt ruimtegebruik en vermindering mobiliteit;

#### **Reactie gemeente:**

In ons commentaar op zienswijze 9 zijn wij al ingegaan op vergelijkbare zienswijzen tegen de planregeling over winkels op de verdieping. Korthedshalve verwijzen wij daarnaar. Voorts constateren wij dat er geen verschil van inzicht bestaat over de inhoud van de ambities met betrekking tot het Veenendaalse kernwinkelgebied. In dat kader achten wij het van groot belang dat het winkelgebied zich uitstrekt over het circuit dat de 'dubbele acht' wordt genoemd. Het is daarom belangrijk dat er een evenwichtige spreiding is van de winkels langs de volledige route. Het is een vaststaand gegeven dat de marktruimte niet onbegrensd is. Een te grote concentratie van winkelvloeroppervlakte op een beperkte deel van het winkelcentrum heeft potentieel nadelige consequenties voor andere delen van het winkelgebied. Dit betekent in het geheel niet dat daarmee de winkels in de Hoofdstraat "op slot" gaan. Ten eerste kent de Hoofdstraat aan beide zijden zeer diepe percelen die op de begane grond volledig kunnen worden bebouwd. Dit betekent dat nog veel winkeloppervlakte aan het bestaande areaal kan worden toegevoegd. Het is daarmee zeker onjuist te stellen dat belangrijke en grote trekkers slechts kunnen worden getrokken door de mogelijkheid te bieden om verdiepingen als winkelruimte te gebruiken. Ten tweede is in de regels een mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden (ter bescherming van een evenwichtig centrum) winkelruimte op de verdieping te creëren.

Niet wordt ingezien dat winkels op de verdieping een impuls voor de beeldkwaliteit geven en dat daarmee verpaupering wordt tegengegaan. Ook het wel beoogde gebruik (m.n. wonen) kan een impuls voor de beeldkwaliteit betekenen en zal daarmee verpaupering tegengaan.

#### **Conclusie:**

Zoals ook ten aanzien van de zienswijze 9 is gesteld, past de regeling omtrent winkels op verdieping in de vooraf vastgestelde uitgangspunten, waarmee de regeling op goede ruimtelijke gronden in het bestemmingsplan is opgenomen. Ook de namens de fam. Van den Dikkenberg ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding dit uitgangspunt te verlaten. De zienswijze is daarmee ongegrond.

---

#### **Zienswijze 11**

Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Veenendaal

**Samenvatting inspraakreactie:**

De vereniging vraagt of de beperking van 2 jaar voor bestaand gebruik opgerekt kan worden tot 8 jaar. Voorts maakt de vereniging bezwaar tegen de nagestreefde fijnkorreligheid van de bebouwing, waardoor een uitstraling van een grote winkel belemmerd zou worden.

**Reactie gemeente:**

De door de vereniging bedoelde termijn betreft het overgangsrecht ten aanzien van gebouwen. Volgens dit overgangsrecht kan bebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan en door een calamiteit verloren gaat, worden herbouwd mits binnen een termijn van twee jaar na de calamiteit een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend. Dit betreft een standaardbepaling. Aan deze termijn kan niet worden getornd. Overigens kan een strijdig gebruik dat onder het overgangsrecht valt, voor onbepaalde tijd worden voortgezet. Daarmee lijkt aan de wens van de reclamant te worden voldaan. De nagestreefde fijnkorreligheid betreft de wens die in het beeldkwaliteitsplan voor het kernwinkelgebied is beschreven. Dit betreft het uiterlijk van de gevels in de Hoofdstraat. Aan dit beeldkwaliteitsplan wordt de beoordeling van de welstand van bouwplannen getoetst. De breedte van de winkels achter de gevel(s) is in de regels van het bestemmingsplan niet aan beperkingen gebonden en valt ook buiten het bereik van het welstandstoezicht.

**Conclusie:**

De zienswijze met betrekking tot bestaand gebruik wordt niet gegrond geacht omdat deze beperking in de planregels niet voorkomt. Voorzover de calamiteitenregeling wordt bedoeld, is er geen aanleiding de (standaard)termijn van twee jaar te verlengen.