

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN CENTRUM

Commentaarnota vooroverleg- en inspraak

Inleiding

Voor het centrumgebied van de gemeente Veenendaal is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is opengesteld voor inspraak.

De termijn daarvoor begon op 3 november 2011 en eindigde op 15 december 2011. De Inspraakreacties konden worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal.

Inloopbijeenkomst

Op woensdag 9 november 2011 vond in de hal van het gemeentehuis vanaf 17.00 uur (tot 20.00 uur) een inloopbijeenkomst plaats waar nadere informatie over het bestemmingsplan werd verstrekt. Ook werd er ruimte geboden voor individuele vragen en opmerkingen. Desgewenst zijn deze opmerkingen schriftelijk vastgelegd in daarvoor beschikbaar gestelde formats.

Uitgangspunten en inhoud

De gemeenteraad stelde in november 2010 de uitgangspunten vast voor de inhoud. Aan de hand daarvan is het voorontwerp van het bestemmingsplan opgesteld onder de naam Bestemmingsplan Centrum 2011.

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

Een belangrijk uitgangspunt is de bestaande situatie of de geldende bestemming. Naast dit kiezen we, vanwege de dynamiek van een centrum en de ambities met dit gebied, voor een meer 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. Voorbeelden van deze nieuwe of aangepaste bouwlocaties zijn:

- de voormalige winkellocatie van modehuis Speksnijder aan de Prins Bernhardlaan;
- het pand Nieuweweg 32 (hoek Bevrijdingslaan);
- oostzijde Weverij (grenzend aan de achtertuinen van de Wilhelminastraat);
- Voormalig Postkantoor en Dienstenkantoor aan de J.G. Sandbrinkstraat.

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

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 inspraaktermijn zijn 87 schriftelijke reacties ontvangen, inclusief 3 reacties van vooroverleginstanties. In deze nota worden de reacties samengevat en becommentarieerd.

Overzicht inspraakreacties

Vooroverleg- en inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan Centrum 2011		
Nrs.:	Indiener	Onderwerp/inhoud
	<i>Vooroverleginstantie:</i>	
1	Provincie Utrecht	Geen op- of aanmerkingen
2	Kamer van Koophandel	• Soepele regeling voor bestaand gebruik bovenverdiepingen • Brouwerspoort ook intekenen • Ondergronds bouwen stimuleren (niet alleen toestaan) • Commerciële ruimten begrenzen tot 11.150 m2 (DPO 2006) • Lijst toevoegen met horecabedrijven • Begrip BVO verduidelijken
3	Vitens	Geen op- of aanmerkingen
4	Waterschap Vallei & Eem	Bij ondergronds bouwen niet permanent bemalen
	<i>Inspraak</i>	
5	Fam. Van Oeveren, Nieuweweg 12	Bezwaar tegen bouwhoogte locatie De Koekoek
6	Dhr H.J.Teseling, Mulderslaan 18. Toezending brief namens bewoners Mulderslaan 6 t/m 18	Bezwaar tegen bouwhoogte locatie De Koekoek, tevens vraag naar procedure fout
7	M.W.B. van den Dikkenberg	• Vestiging Zara (Hoofdstraat 47-51) verkeerd op plankaart aangegeven. • Winkels op verdieping in Hoofdstraat toestaan
8	Fam. Leijenhorst, Nieuweweg	Bezwaar tegen bebouwing De Koekoek
9	Fam. Elbertsen, Mulderslaan	Bezwaar tegen voorgenomen bouwplan terrein Speksnijder
10	J.A.C. de Kroon (Molenaar De Nieuwe Molen)	Bezwaar tegen bouwhoogte De Koekoek
11	Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn (O.M.A.)	• Aanpassing maximale bouwhoogten, plan De Koekoek. • Verruiming begrip 'maatschappelijk' • Bestemming strook langs Weverij is te gedetailleerd. • Bouwvlak Weverij past niet bij geplande ontwikkeling
12	Boekel de Nerée Advocaten namens Lantor BV	• Rechten van Lantor worden aangetast door opneming wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Deze bevoegdheid schrappen. • Toegestane milieucategorie is te laag en onjuist. • Bouwvlak is te klein • Max. bouwhoogte is te laag • Archeologie-regels te onduidelijk en te beperkend
13	Boekel de Nerée Advocaten namens	• Rechten van Dishman worden aangetast

	Dishman Netherlands BV	door opnemingswijzigingsbevoegdheid naar wonen. Deze bevoegdheid schrappen • Gepleit wordt voor het opnemen van een bouwvlak voor het gehele perceel in plaats van kleinere bouwvlakken ter plaatse van bestaande gebouwen. • Toegestane milieucategorie is te laag • Verbod buitenopslag dient geen redelijk doel • Bedrijfswoning is niet meer als zodanig in gebruik • Enkele leidingen staan niet op plankaart • Archeologie-regels te onduidelijk en te beperkend
14	Mainstreet BV (eigenaar Hoofdstraat 23)	Bestemming Hoofdstraat 23 (bestemming van gesloopt magazijn: detailhandel niet uitsluiten)
15	Gereformeerde Gemeente in Nederland, Beatrixstraat 63	Verzoek om plankaart te wijzigingen met het oog op uitbreidingsplannen
16	Aberdeen Property Investors The Netherlands BV	• Div. opmerkingen over verkeersbeleid: -te veel nadruk op bereikbaarheid van centrum aan oostzijde: bewegwijzering en afwaardering Zandstraat en Nieuweweg -gevaarlijke situatie door "fiets snelweg" over Scheepjeshofplein • Bovenverdieping in Scheepjeshof als zodanig bestemmen
17	Vereniging van Eigenaars "De Hooght"	Verzoek om hoogte van naastgelegen panden te beperken in verband met uitzicht vanuit penthouses.
18	Vereniging van Eigenaren Bedrijfspanen Winkelcentrum Veenendaal	• Eens met ontwikkelingsgerichte karakter van bestemmingsplan. • Vrees dat bestemmingsplan remmend werkt • Plan biedt te weinig ruimte voor grote winkels • Waardering voor ontheffingsmogelijkheid voor winkels op verdiepingen. Aandacht voor leegstaande etages en vides • Geen belemmeringen opwerpen voor toekomstig herstel • Niet te veel zeggenschap voor welstandscommissie • Brouwerspoort wordt op plankaart gemist • Verkeersplannen horen in bestemmingsplan niet thuis
19	Jan Dammers Beheer BV	Horecabestemming op percelen Schrijverspark 73-79 niet schrappen
20 t/m 27	Bewoners en Vereniging van eigenaren Fluitersstraat 5a t/m 5f (8 brieven)	Bestemming gemengd is te ruim: geen horeca in dit appartementencomplex
28 t/m 83	Bewoners Achterkerkstraat (55 brieven)	Klachten over en bezwaar tegen horecavestigingen aan Achterkerkstraat

84	Fa. Van Dijk (Envoudlaan)	Max. bouwhoogte van bedrijfspand is te laag
85	Dishman Netherlands BV (ingediend op inloop bijeenkomst)	Bouwvlak vergroten tot perceelsgrenzen
86	Mw Bouwland en Mw Groenings, Achterkerkstraat 45 en 47	• Te weinig kramen op benedenmarkt • Geen vrachtauto's in Achterkerkstraat parkeren • Toezicht op 'wild' gestalde fietsen op Markt • Pand Achterkerkstraat 29 (snackbar) zo mogelijk slopen • Toestand van dakgoot hoekpand Beatrixstraat is gevaarlijk • Ontbreken van zebrapad bij Hoogvliet is groot gemis
87	G. van Nieuwamerongen, Kerkewijk 41	Verzoek om bebouwing in achtertuin toe te staan, zoals ook bij burens is gerealiseerd

VOOROVERLEG

Vooroverlegreactie 1 Provincie Utrecht

Samenvatting overlegreactie:

De Provincie concludeert dat het voorgelegde bestemmingsplan niet strijdig is met provinciale ruimtelijke belangen, zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

Reactie gemeente:

Met instemming wordt van deze reactie kennisgenomen.

Vooroverlegreactie 2 Kamer van Koophandel

Samenvatting overlegreactie:

Gevraagd wordt om een soepele regeling voor niet als woning in gebruik zijnde bovenverdiepingen. Gevraagd wordt tevens om ook de ontwikkeling van het gebied Brouwerspoort op de plankaart in te tekenen. De Kamer van Koophandel ziet graag dat ondergronds bouwen van onder andere parkeervoorzieningen wordt gestimuleerd, in plaats van toegelaten.

Gevraagd wordt de toevoeging van commerciële ruimten te begrenzen tot de in het Distributie Planologisch Onderzoek van 2006 vastgestelde ruimte van 11.150 m². Voorts wordt gevraagd om de toevoeging van een lijst met horecabedrijven en de verduidelijking van het begrip bedrijfsoppervlakte.

Reactie gemeente:

Eén van de bedoelingen van dit bestemmingsplan is het bevorderen van het wonen boven winkels. In dat verband dient de bestemmingsregeling te worden gezien. Het wonen boven winkels is één van de hoofddoelstellingen van dit bestemmingsplan. Het is dus ook de wens om ruimten die niet (meer) als zodanig in gebruik zijn, toch als woonruimte in gebruik te nemen. De gevraagde soepele regeling voor niet als woning in gebruik zijnde bovenverdiepingen is reeds in het bestemmingsplan opgenomen. Bestaand gebruik van een bovenverdieping, anders dan wonen, kan immers op grond van overgangsrecht worden voortgezet. Indien sprake is van een hoge vide, in plaats van een verdiepingsvloer, is er geen strijdigheid met het bestemmingsplan omdat er dan immers geen sprake is van een verdieping.

Gezien het feit dat een bestemmingsplan sinds de inwerkingtreding van de digitale verplichtingen in de Wet ruimtelijke ordening primair digitaal wordt weergegeven kan aan het verzoek om een het, niet tot dit bestemmingsplan behorende, gebied Brouwerspoort ook op de plankkaart in te tekenen niet worden gehonoreerd. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl komt automatisch het totaal aan geldende en in procedure zijnde bestemmingsplannen in beeld.

Wij zijn het eens met de Kamer van Koophandel dat er ook aanleiding kan zijn om het ondergronds bouwen te stimuleren. Echter een bestemmingsplan is een instrument van het principe van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan kan daarmee niet verder gaan dan het ondergronds bouwen toelaten. Overigens kan het toelaten daarvan ook als stimulans werken.

De beoogde commerciële ruimten op het terrein van het voormalige postkantoor betreft dienstverlening en/of horeca. Deze functies zijn niet betrokken in het Distributie Planologisch Onderzoek waarnaar in de reactie van de Kamer van Koophandel wordt verwezen. Op de bedoelde locatie wordt geen detailhandel toegestaan. De distributieve ruimte voor die functie is daarmee niet in het geding.

De omschrijving van de verschillende horecacategorieën is in de bestemmingsplanregels vastgelegd in de begripsbepalingen. Het toevoegen van een lijst van de huidige horecabedrijven achten wij niet zinvol.

Het in de tekst gehanteerde begrip bedrijfsoppervlakte is naar aanleiding van deze reactie gewijzigd in bedrijfsvloeroppervlakte hetgeen gedefinieerd is in de begripsbepaling (art. 1.19) als de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen.

Conclusie:

Begrip bedrijfsoppervlakte wijzigen in bedrijfsvloeroppervlakte, overigens plan ongewijzigd laten.

Vooroverlegreactie 3

Vitens

Samenvatting reactie:

Vitens heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Met instemming wordt van deze reactie kennisgenomen.

Vooroverlegreactie 4

Waterschap Vallei & Eem

Samenvatting reactie:

Vitens heeft geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan

Reactie gemeente:

Met instemming wordt van deze reactie kennisgenomen.

INSPRAAK

Inspraakreactie 4

Fam. C. van Oeveren, Nieuweweg 12

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen de bouwhoogte en -massa van de ontworpen bebouwing op de hoek van de Nieuweweg en Bevrijdingslaan. Inspreker is van mening dat woongenot, privacy en uitzicht op de molen vanuit zijn achtertuin ernstig worden geschonden door de grote hoogte van het bouwplan in vergelijking met de bestaande woonbebouwing daarnaast. Verzocht wordt de hoogte van de hoekbebouwing aan te passen aan de hoogte van het daartegenover liggende appartementencomplex.

Reactie gemeente:

De raad van de gemeente Veenendaal heeft op 15 maart 2012 besloten om voor deze bouwlocatie een zogenoemde verklaring van geen bedenkingen te verlenen met het beperkende voorschrift dat het hoogte accent van het hierop geprojecteerd bouwplan (De Koekoek) de zes bouwlagen niet te boven mag gaan. De privacy belangen van de omwonenden en de molenbiotoop van de molen waren de redenen om het oorspronkelijke bouwplan met één laag te verminderen. Realisering van dit bouwplan is mogelijk gemaakt door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel in 2.12, lid 1, a3 van de Wabo (projectafwijkingsvergunning). Voorwaarde voor toepassing van deze procedure is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. Hieruit blijkt dat het bouwplan een ruimtelijk gewenste ontwikkeling betreft. Het plan past volledig in de door de raad vastgestelde centrumvisie 2030. In de ruimtelijke onderbouwing is vermeld dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor deze ontwikkeling. Aangezien het hoogteaccent in dit bouwplan rank van vorm is, wordt het zicht op de molen vanuit de omgeving slechts in geringe mate beperkt. Het directe uitzicht dat vanuit woningen in de omgeving op de molen bestaat, wordt in geen enkel geval beperkt. Door de toevoeging van het voorschrift dat het hoogteaccent tot zes bouwlagen beperkt moet blijven is de ruimtelijke impact van het hoogteaccent nog geringer geworden. In verband met het raadsbesluit met het beperkende voorschrift t.a.v. de hoogte is de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte (hoekaccent) beperkt tot 20 meter.

Conclusie:

Maximale bouwhoogte plan De Koekoek verlagen tot 20 meter (max. zes bouwlagen).

Inspraakreactie 5

dhr. H.J. Teseling, Mulderslaan 18 (Mail met toezending van inspraakreactie 6)

Samenvatting inspraakreactie:

Zie inspraakreactie 4 en 6

Reactie gemeente:

Zie inspraakreactie 4 en 6

Conclusie:

Maximale bouwhoogte plan De Koekoek verlagen tot 20 meter (max. zes bouwlagen).

Inspraakreactie 6

Bewoners Mulderslaan 6 t/m 18

Samenvatting inspraakreactie:

Insprekers zijn van mening dat onvoldoende communicatie naar omwonenden over bouwvoornemen en procedures heeft plaatsgevonden. De naamgeving van plan zegt onvoldoende over de locatie, waardoor publicatie onopgemerkt bleef. Bezwaar tegen de hoogte van het complex: met een bouwhoogte van 12 tot 14 meter zou de privacy niet aangetast worden. Zorgen over effect van bouwplan op functioneren van De Nieuwe Molen en vraag over voldoende afstemming van de conclusie met de eigenaar van de molen. Vrees voor weerkaatsing van het verkeersgeluid door de nieuwbouw. Vrees voor toename parkeerdruk, omdat de ontworpen parkeergelegenheid niet is afgestemd op een piekmoment.

Gewezen wordt op een procedurefout omdat de raad geen ontwerp-besluit heeft vastgesteld. Hierdoor heeft de raad geen mogelijkheid gehad om bewoners te informeren of hebben bewoners dit niet in de verslaglegging van de raad kunnen lezen.

Reactie gemeente:

De reactie is gelijk aan de zienswijze die in het kader van de procedure van de projectafwijkingvergunning is ingediend. In de commentaarnota die in het kader van die procedure is opgesteld, is inhoudelijk gereageerd op die zienswijze. Zoals hiervoor vermeld heeft de raad op 15 maart 2012 besloten om voor deze bouwlocatie een zogenoemde verklaring van geen bedenkingen te verlenen met het beperkende voorschrift dat het hoogte accent van het hierop geprojecteerd bouwplan (De Koekoek) de zes bouwlagen niet te boven mag gaan. De raad heeft daarbij ook ingestemd met de commentaarnota waarbij inhoudelijk is ingegaan op alle aangedragen argumenten en is geconcludeerd dat de zienswijzen geen aanleiding vormden de verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen. Korthedshalve wordt verwezen naar de hiervoor genoemde commentaarnota.

Conclusie:

Maximale bouwhoogte plan De Koekoek verlagen tot 20 meter (max. zes bouwlagen).

Inspraakreactie 7

M.W.B. van den Dikkenberg, Kerkewijk 55, 3901 EC Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker geeft aan dat de vestiging van de Zara (Hoofdstraat 47-51), als winkel in twee lagen, op de verkeerde locatie op de plankaart is aangegeven.

Inspreker pleit er tevens voor om in het algemeen winkels op verdieping in de Hoofdstraat toe te staan.

Reactie gemeente:

Inspreker stelt terecht dat de vestiging van Zara als aanduiding van een locatie waar een winkel in twee lagen is toegestaan, onjuist is aangegeven. De verbeelding is op dit punt gecorrigeerd. In paragraaf 4.2.4.1 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan 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. 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 onderbouwing dient het voldoen aan deze voorwaarden aan te tonen.

Conclusie:

Verbeelding (plankaart) aanpassen t.a.v. locatie Zara, overigens geen wijzigingen aanbrengen.

Inspraakreactie 8

Familie Leyenhorst, Nieuweweg 5, 3901 BD Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgenomen bouw van het tegenover zijn woning geprojecteerde zorgcomplex De Koekoek vanwege vrees voor verlies van privacy. Tevens heeft hij vrees voor waardevermindering van zijn woning, verminderde daglichttoetreding en verkeersoverlast.

Reactie gemeente:

Zie reactie 4, 5 en 6

Conclusie:

Maximale bouwhoogte plan De Koekoek verlagen tot 20 meter (max. zes bouwlagen).

Inspraakreactie 9

Fam. W. Elbertsen, Mulderslaan 76, 3905 GD Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

Insprekers maken bezwaar tegen de voorgenomen bouw mogelijkheden op het voormalige terrein van modehuis Speksnijder. Zij vrezen dat de maximale bouwhoogtes van 22 respectievelijk 16 meter hun uitzicht en privacy zullen doen verdwijnen.

Reactie gemeente:

De situatie is sterk vergelijkbaar met de situatie zoals de hiervoor beschreven situatie op de hoek Nieuweweg/Bevrijdingsplan (plan De Koekoek). Deze bebouwing mag door de uitspraak van de raad de hoogte van zes lagen niet te boven gaan. Vanwege de vergelijkbaarheid is de maximale bouwhoogte in dit plan gelijk getrokken met die van het plan De Koekoek en verlaagd naar 20 meter (= zes bouwlagen). Door de vermindering met één bouwlaag wordt enigszins aan de gestelde bezwaren tegemoet gekomen.

Conclusie

Plankaart aanpassen door verlaging van de maximale bouwhoogte.

N.B. Inmiddels is voor deze locatie een nieuw initiatief ontwikkeld voor een complex met wonen en zorg. In verband hiermee en de nog bestaande onduidelijkheid over de toekomstige bestemming is gekozen voor een nader uit te werken bestemming, waarin ruimte is voor de functies Maatschappelijk en Wonen. In de uitwerkingsregels is bepaald dat niet hoger dan zes lagen mag worden gebouwd.

Inspraakreactie 10

De heer J.A.C. de Kroon, Frisia 44, 3901 GE Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

De heer De Kroon (Molenaar van De Nieuwe Molen) maakt namens de Stichting Utrechtse Molens bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte van het project De Koekoek. De voorgenomen hoogte van 7 bouwlagen tast de molenbiotoop aan, waardoor een ongunstig effect ontstaat op windkracht en windrichting. Hij pleit ervoor om niet hoger te bouwen dan de appartementen op de hoek Nieuweweg/Weverij.

Reactie gemeente:

Plan is aangepast door bescherming van de molenbiotoop door middel van het opnemen van een vrijwaringszone – molenbiotoop op de verbeelding (plankaart). In de daarbij behorende regels zijn beperkingen gesteld ten aanzien van de hoogte van omliggende gebouwen en beplanting. Bestaande rechten zijn uitgezonderd, zodat de werking van de regels met name een signaalfunctie heeft voor toekomstige bouwinitiatieven die afwijken van de toegestane hoogten.

Conclusie:

Vrijwaringszone - molenbiotoop in bestemmingsplan opnemen

Inspraakreactie 11

Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V. te Apeldoorn

Samenvatting inspraakreactie:

Verzoek om aanpassing op plankkaart van maximale bouwhoogte voor project De Koekoek. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogten van 16 en 22 meter te verhogen tot respectievelijk 17 en 23 meter.

Vanwege de aanwezigheid van een commerciële ruimte in het project De Koekoek wordt verzocht om verruiming van het begrip 'maatschappelijk'

Bestemming strook langs Weverij is te gedetailleerd. Het bouwvlak Weverij past niet bij geplande ontwikkeling

Reactie gemeente:

Het verzoek om aanpassing van de hoogten voor het project De Koekoek kan als achterhaald worden beschouwd. De hoogten op de plankkaart worden aangepast aan de inmiddels verleende (en onherroepelijke) omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan.

De in het project De Koekoek voorziene functie commerciële dienstverlening is, naar aanleiding van deze reactie, via een aangepaste regel binnen de bestemming Maatschappelijk tot een maximale oppervlakte van 160 m² toegestaan.

De gekozen - nader uit te werken – bestemming voor de strook langs de Weverij is een vertaling van de randvoorwaarden zoals die door de raad zijn vastgesteld. Deze randvoorwaarden bieden flexibiliteit. Er is gelet op de zorgvuldige manier waarop deze randvoorwaarden tot stand zijn gekomen, geen aanleiding hier meer mogelijk te maken dan door de raad bedoeld. Wel is duidelijk geworden dat het bouwvlak waarbinnen de bouwontwikkeling moet plaatsvinden kleiner dan in de randvoorwaarden bedoeld, op de plankkaart is aangewezen. Het maximaal te bebouwen bouwvlak (hoofdbebouwing) is op dit punt, aan de noordzijde, vergroot.

Conclusie:

Commerciële dienstverlening tot max. 160 m² toestaan in project De Koekoek. Bouwvlak van (nader uit te werken) woonbestemming langs Weverij aanpassen. Overigens plan niet aanpassen.

Inspraakreactie 12

Boekel de Nerée Advocaten te Amsterdam namens Lantor BV

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker is van mening dat de rechten van Lantor worden aangetast door de opname van een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Met verwijzing naar jurisprudentie wordt gevraagd om deze bevoegdheid te schrappen, mede omdat de realisering binnen de planperiode van 10 jaar niet is aangetoond.

Geconstateerd wordt dat de toegestane milieucategorie vermoedelijk onjuist als horecacategorie is aangeduid.

Bouwvlak is aan de noordzijde kleiner dan in de huidige situatie aan bebouwing aanwezig is. De maximale bouwhoogte is te laag. Vanwege de noodzakelijke vervanging van het dak is een bouwhoogte van 11,5 meter vereist.

Archeologie-regels zijn te ongenueanceerd en te verstrekkend.

Reactie gemeente:

De vestiging van een groot bedrijf als Lantor BV in het centrumgebied van een gemeente past niet in het ideaalbeeld zoals geschetst in de Centrumvisie en de Structuurvisie. Het is echter de bestaande situatie, die volgend de uitgangspunten, wordt gerespecteerd en ingepast. Vanwege deze uitgangspunten is de primaire bestemming van de grond er op gericht het bedrijf zo min mogelijk 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 ontstaat. Op dit moment is niet duidelijk of en zo ja, wanneer deze omstandigheid zich zal voordoen. Anders dan in de aangehaalde jurisprudentie is het in dit geval niet zeker dat dat binnen de planperiode van 10 jaar **niet** zal plaatsvinden. Het bestemmingsplan biedt voor deze wijziging de mogelijkheid. In het algemeen gesteld is een bestemmingsplan een instrument van toelatingsplanologie, zeker als het gaat om de hier opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De keuze om te verzoeken hiervan gebruik te maken ligt primair bij de eigenaar/gebruiker van deze grond, in casu Lantor BV. Er zal dan ook geen sprake zijn van een autonome “zich te verwezenlijken ontwikkeling”, zoals in de inspraakreactie is verondersteld. Een verlies aan rechtszekerheid of een strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel achten wij daarom niet aanwezig. De rechten van Lantor op een voortgezet gebruik worden in zijn geheel niet aangetast. Daarentegen kan juist gesteld worden dat aan de onderneming, als eigenaar en gebruiker van de grond, zicht wordt geboden op een eventueel mogelijke herontwikkeling van het gebied, waaruit opbrengsten kunnen worden gegenereerd.

Aan de hand van recente luchtfoto's is geconstateerd dat alle bestaande gebouwen binnen de op de plankaart geprojecteerde bouwgrenzen staan. Aanpassen van de bouwgrenzen is daarom niet noodzakelijk. De maximale bouwhoogte van de gebouwen is verhoogd van 7 meter naar 12 meter. Daarmee wordt de voorgenomen vernieuwing van het dak niet belemmerd.

Dat in de in het plan opgenomen archeologie-regels te ongenueanceerd en te verstrekkend zijn, onderschrijven wij niet. De Wet op de Archeologische Monumenten Zorg (Wamz) verplicht gemeenten om archeologische waarden in de bodem te beschermen. Dit betekent dat gemeenten een primaire verantwoordelijkheid hebben om te zorgen dat archeologie beleidsmatig een goede plaats krijgt in de uitvoering van het Ruimtelijke Ordeningsbeleid en dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd volgens de geldende kwaliteitsnorm.

Gelet op deze verantwoordelijkheid heeft de raad van Veenendaal op 30 september 2010 een archeologie- en cultuurhistoriebeleid vastgesteld. In de beleidsnotitie is vastgelegd dat de bescherming van archeologische waarden primair via bestemmingsplannen wordt geregeld.

Belangrijke uitgangspunten van de Wamz zijn:

- Het opgraven van archeologische resten zoveel mogelijk beperken.
- Bij het maken van plannen moeten archeologische belangen worden meegenomen, waarbij behoud in de grond de voorkeur heeft boven opgraven van archeologische resten.
- Als behoud in de bodem niet mogelijk is, dan kan opgraven een alternatief zijn.
- Initiatiefnemers van werkzaamheden die de bodem kunnen verstoren, zijn verplicht om zorg te dragen voor het verantwoord omgaan met het bodemarchief.

De voor de bescherming van deze belangen noodzakelijke techniek van regelgeving voorziet in een dubbelbestemming, waarbij de archeologische waarde (4) prevaleert. Echter deze volgorde geldt

slecht voor bodemingrepen vanaf 10.000 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ook daarvan af te wijken indien blijkens onderzoek de archeologische waarde niet in voldoende mate is vastgesteld. Zowel de afwijkingsbevoegdheid als de begrenzing van de dubbelbestemming biedt daarmee veel, zo niet, alle ruimte om de gebruiks- en bouw mogelijkheden op basis van de bestemming 'Bedrijf' te benutten.

Conclusie:

Maximale bouwhoogte verhogen van 7 meter naar 12 meter. Voor het overige plan niet wijzigen.

Inspraakreactie 13

Boekel de Nerée Advocaten te Amsterdam namens Dishman Netherlands BV

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker is van mening dat de rechten van Dishman worden aangetast door de opnemings van een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. Met verwijzing naar jurisprudentie wordt gevraagd om deze bevoegdheid te schrappen, mede omdat de realisering binnen de planperiode van 10 jaar niet is aangetoond.

Voorts is inspreker van mening dat op de toegestane milieucategorie te laag is en deze voor het gehele terrein hetzelfde zou moeten zijn, omdat van één inrichting sprake is.

Gepleit wordt voor het opnemen van een bouwvlak voor het gehele perceel in plaats van kleinere bouwvlakken ter plaatse van bestaande gebouwen. Overige opmerkingen zijn:

- Het verbod op buitenopslag dient bij dit perceel geen redelijk doel;
- Voor woningen in eigendom van Dishman wordt voorgesteld deze te benoemen als bedrijfswoning. De als bedrijfswoning aangeduide woning is niet meer als zodanig in gebruik;
- Enkele leidingen staan niet op plankaart;
- Archeologieregels zijn te onduidelijk en te beperkend.

Reactie gemeente:

De vestiging van een groot bedrijf als Dishman Netherlands BV en - hiervoor genoemd - Lantor BV past niet in het ideaalbeeld zoals geschetst in de Centrumvisie en de Structuurvisie. Het is echter, ook hier, de bestaande situatie, die volgend de uitgangspunten, wordt gerespecteerd en ingepast.

Vanwege deze uitgangspunten is de primaire bestemming van de grond erop gericht het bedrijf zo min mogelijk 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 ontstaat. Op dit moment is niet duidelijk of en zo ja, wanneer deze omstandigheid zich zal voordoen. Anders dan in de aangehaalde jurisprudentie is het in dit geval niet zeker dat dat binnen de planperiode van 10 jaar **niet** zal plaatsvinden. Het bestemmingsplan biedt voor deze wijziging de mogelijkheid. In het algemeen gesteld is een bestemmingsplan een instrument van toelatingsplanologie, zeker als het gaat om de hier opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De keuze om te verzoeken hiervan gebruik te maken ligt primair bij de eigenaar/gebruiker van deze grond, in casu Dishman Netherlands BV. Er zal dan ook geen sprake zijn van een autonome "zich te verwezenlijken ontwikkeling", zoals in de inspraakreactie is verondersteld. Een verlies aan rechtszekerheid of een strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel achten wij daarom niet aanwezig. De rechten van Dishman op een voortgezet gebruik worden in zijn geheel niet aangetast. Daarentegen kan juist gesteld worden dat aan de onderneming, als eigenaar en gebruiker van de grond, zicht wordt geboden op een eventueel mogelijke herontwikkeling van het gebied, waaruit opbrengsten kunnen worden gegenereerd.

De opmerkingen ten aanzien van de bouwvlakken en de aangegeven milieucategorie zijn terecht gemaakt. Deze geven aanleiding tot aanpassing van het plan in die zin dat één bouwvlak op de verbeelding wordt aangegeven en dat de maximale milieucategorie wordt aangeduid conform de huidige bedrijfsvoering (cat. 4.2). Voor wat betreft de bebouwing in het bouwvlak is een maximaal

bebouwingsoppervlak van 40% toegelaten. Het bouwvlak kent maximale hoogtematen gebaseerd op stedenbouwkundige wensen gecombineerd met de bestaande rechten.

Het verbod op buitenopslag heeft met name tot doel te voorkomen dat het uitzicht vanaf de openbare weg op het bedrijfsterrein wordt ontsierd door deze opslag. Teneinde de bedrijfsvoering hierdoor niet onevenredig te beperken is het verbod aangepast en beperkt tot de ruimte buiten het bouwvlak.

Bedrijfswoningen

De woningen (aan de Prins Bernhardlaan) zijn, voor zover bekend, niet functioneel aan de bedrijfsvoering verbonden. Het is dan ook geen optie deze woningen, zoals gesuggereerd, als bedrijfswoning aan te merken. De aanduiding bedrijfswoning van het pand aan de Nieuweweg, dat niet meer als zodanig in gebruik is, is geschrapt. Daarmee blijven alle andere gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Bedrijf' mogelijk.

Leidingen

Leidingen en andere bovengrondse installaties staan inderdaad niet op de plankaart aangegeven. Deze vallen onder het begrip: "bouwwerken, geen gebouw zijnde". Deze bouwwerken kunnen op het gehele perceel tot een maximale hoogte van 15 meter worden opgericht. Een afzonderlijke aanduiding op de plankaart is daarom niet aan de orde.

Archeologie

Dat in de in het plan opgenomen archeologieregels te ongenueanceerd en te verstrekkend zijn, onderschrijven wij niet. De Wet op de Archeologische Monumenten Zorg (Wamz) verplicht gemeenten om archeologische waarden in de bodem te beschermen. Dit betekent dat gemeenten een primaire verantwoordelijkheid hebben om te zorgen dat archeologie beleidsmatig een goede plaats krijgt in de uitvoering van het Ruimtelijke Ordeningsbeleid en dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd volgens de geldende kwaliteitsnorm.

Gelet op deze verantwoordelijkheid heeft de raad van Veenendaal op 30 september 2010 een archeologie- en cultuurhistoriebeleid vastgesteld. In de beleidsnotitie is vastgelegd dat de bescherming van archeologische waarden primair via bestemmingsplannen wordt geregeld.

Belangrijke uitgangspunten van de Wamz zijn:

- Het opgraven van archeologische resten zoveel mogelijk beperken.
- Bij het maken van plannen moeten archeologische belangen worden meegenomen, waarbij behoud in de grond de voorkeur heeft boven opgraven van archeologische resten.
- Als behoud in de bodem niet mogelijk is, dan kan opgraven een alternatief zijn.
- Initiatiefnemers van werkzaamheden die de bodem kunnen verstoren, zijn verplicht om zorg te dragen voor het verantwoord omgaan met het bodemarchief.

De voor de bescherming van deze belangen noodzakelijke techniek van regelgeving voorziet in een dubbelbestemming, waarbij de archeologische waarde (4) prevaleert. Echter deze volgorde geldt slecht voor bodemingrepen vanaf 10.000 m² en dieper dan 50 cm onder het maaiveld. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ook daarvan af te wijken indien blijkens onderzoek de archeologische waarde niet in voldoende mate is vastgesteld. Zowel de afwijkingsbevoegdheid als de begrenzing van de dubbelbestemming biedt daarmee veel, zo niet, alle ruimte om de gebruiks- en bouw mogelijkheden op basis van de bestemming 'Bedrijf' te benutten.

Conclusie:

De op de verbeelding aangegeven bouwvlakken samenvoegen tot één bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40. Verbod tot buitenopslag beperken tot de ruimten buiten het bouwvlak. Aanduiding bedrijfswoning schrappen. Voor het overige het plan niet wijzigen.

Inspraakreactie 14

Mainstreet B.V., De Korenbeurs 5 te Veenendaal (eigenaar Hoofdstraat 23)

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker verzoekt de bestemming van een perceel waarop een inmiddels gesloopt magazijn stond, zodanig te wijzigen dat detailhandel niet uitgesloten wordt.

Reactie gemeente:

De aan de Hoofdstraat gelegen (winkel)percelen, zowel aan de west- als oostzijde zijn alle zeer diep. Voorzover deze percelen niet volledig zijn bebouwd of als winkel in gebruik, betekent dit nog een potentiële omvangrijke uitbreidingsruimte van winkelvloeroppervlakte. In principe is deze uitbreidingsruimte niet beperkt. Voor wat betreft de diepte aan de westzijde is er voor gekozen om deze volgens een rechte lijn die bepaald wordt door de ligging van het Fluiterspad, te begrenzen. Deze diepte komt veelal overeen met de perceelsdiepte. De achter het winkelpand Hoofdstraat 23 gelegen grond strekt zich inderdaad uit tot aan de Fluiterstraat. Echter ook hier is geen aanleiding de hiervoor aangegeven begrenzing van de bestemming 'Centrum' te verlengen. De op dit perceelsgedeelte aanwezige en voormalige bedrijfsbebouwing is niet in gebruik (geweest) voor detailhandel. Daarom is gekozen voor de bestemming 'Gemengd'. Detailhandel is op die locatie uitgesloten. Deze bestemming maakt het mogelijk de grond voor diverse functies te benutten, waaronder de woonfunctie. Teneinde de mogelijkheid te bieden voor de realisering van in de omgeving passende woningbouw is ook de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' op dit perceel gelegd. Vestiging van horeca is, analoog aan de keuze voor de Achterkerkstraat, thans uitgesloten.

Conclusie:

Bestemming niet wijzigen, wel wijzigingsbevoegdheid naar bestemming wonen opnemen in bestemmingsplan.

Inspraakreactie 15

Gereformeerde Gemeente in Nederland te Veenendaal (Beatrixstraat 63)

Samenvatting inspraakreactie:

Verzoek om bebouwingsmogelijkheden van het perceel Beatrixstraat 63 (Kerkgebouw) op de plankaart te wijzigingen met het oog op uitbreidingsplannen. Dit betreffen een verhoging van de bouwhoogte aan de Weverijzijde naar 11 meter, de aanduiding van erf op het gehele perceel en een vergroting van het bouwvlak.

Reactie gemeente:

De maximale bouwhoogte ter plekke van de bestaande bebouwing aan de Weverijzijde is in het voorontwerpplan beperkt gehouden tot 5 meter. Deze keuze is vooral gebaseerd op de bestaande situatie. Het kerkgebouw is een beeldbepalend pand met de status van gemeentelijk monument. Dit geldt niet voor de (aangebouwde) bijgebouwen aan de Weverijzijde. De aanvaardbaarheid van een hogere hoogte hangt voor een groot deel af van de beeldkwaliteit van de toe te voegen bebouwing. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de zichtlijn van het naastgelegen (noordzijde) appartementengebouw, dat achter de rooilijn van het bijgebouw is gesitueerd. Mogelijkheden tot uitbreiding van de kerk kunnen desondanks worden geboden door aanpassing van het bouwvlak en de bouwhoogten. Door beperking van de hoogte aan de voorzijde en de noordzijde van het bijgebouw worden de belangen van welstand en het naastgelegen appartementengebouw beschermd. Overigens betekent de status van gemeentelijk monument dat het welstandstoezicht het belang van de bescherming van het monument zwaar laat wegen bij het beoordelen van eventuele uitbreidingsplannen.

Conclusie:

Bouwvlak en maximale bouwhoogte aan de zijde van de Weverij aanpassen.

Inspraakreactie 16

Aberdeen Property Investors The Netherlands B.V. (eigenaar Scheepjeshof)

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker maakt diverse opmerkingen over het in de toelichting van het plan beschreven verkeersbeleid. Naar de mening van Aberdeen ligt er te veel nadruk op de bereikbaarheid van het centrum aan de oostzijde. Dit uit zich in de bewegwijzering en de voorgenomen afwaardering van de Zandstraat en de Nieuweweg. Ook wijst Aberdeen op de door de renovatie van het kernwinkelgebied ontstane gevaarlijke situatie door "de fietssnelweg" over het Scheepjeshofplein

Ten aanzien van de bestemming van het winkelcentrum Scheepjeshof vraagt Aberdeen om de op de eerste verdieping bestaande winkelunit zodanig te bestemmen dat dezelfde functies als op de begane grond worden toegestaan.

Reactie gemeente:

De gemaakte opmerkingen over het verkeersbeleid en de herinrichting van het kernwinkelgebied zijn geen onderwerpen die in het bestemmingsplan geregeld zijn of worden. In dit kader worden deze opmerkingen daarom niet becommentarieerd. Dit betekent echter niet dat deze onderwerpen geen aandacht krijgen. Het functioneren van het kernwinkelgebied heeft hoge prioriteit in de gemeentelijke doelstellingen. Bereikbaarheid, parkeren, een aantrekkelijk verblijfsmilieu etc., het zijn allemaal onderwerpen, waarop gemeentelijk beleid het functioneren van het winkelcentrum kan bevorderen. In goed en frequent overleg met winkeliers en andere belanghebbenden, waaronder inspreker, wordt getracht wensen en beleid op elkaar af te stemmen.

De opmerking over de functie van de bestaande unit op de verdieping is terecht. Per abuis is op de verbeelding verzuimd aan te geven dat aldaar detailhandel op de verdieping is toegestaan. Gelet op deze bestaande rechten is, als uitzondering op de algemene lijn, tevens toegestaan dat deze unit als een afzonderlijk winkel- of horecabedrijf, en daarmee niet als onderdeel van de onderliggende unit, mag worden gebruikt.

Conclusie:

Bestemmingsplan wijzigen ten aanzien van de bestaande winkelunit op verdieping, overigens geen wijzigingen aanbrengen.

Inspraakreactie 17

Brief van Vereniging van Eigenaars appartementencomplex (De Hooght) aan de Hoogstraat.

Samenvatting inspraakreactie:

De vereniging maakt bezwaar tegen de in het plan opgenomen maximale bouwhoogte voor de naastgelegen bebouwing. De buitenste penthouses van dit complex bieden behalve uitzicht naar voren en achteren ook uitzicht naar de zijanten. Gebruikmaking van de maximale bouwhoogte op de buurpercelen zou het uitzicht naar de zijanten belemmeren. Gevraagd wordt in de bestemmingsregeling het uitzicht naar de zijanten met een afstand van 7 tot 10 meter vast te leggen.

Reactie gemeente:

De constatering dat de bestemmingsregeling een bouwhoogte van naastgelegen panden toelaat, welke bouwmogelijkheid het bestaande uitzicht kan belemmeren, is juist. Echter de in dit bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 12 meter is lager dan de volgens het huidige planologische regime (geen bestemmingsplan, dus hoogtepalingen uit Bouwverordening) mogelijke bouwhoogte. Onder het huidige regime mag maximaal tot een hoogte van 15 meter worden gebouwd. Een voorgestelde publiekrechtelijke regeling om uitzicht naar de zijanten te behouden door

beperkingen te stellen aan de bouwhoogte van buurpercelen, zou beperkend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze aangrenzende panden. Daarbij zou een rechtsongelijkheid ontstaan die niet door een algemeen of anderszins vanwege een door een bestemmingsplan te beschermen belang, gerechtvaardigd is. Het staat partijen uiteraard vrij om met eigenaren van aangrenzende percelen, privaatrechtelijke afspraken te maken over het vrijhouden van zichtlijnen.

Conclusie

Geen wijzigingen aanbrengen in maximale bouwhoogte van omliggende panden.

Inspraakreactie 18

Vereniging van Eigenaren Bedrijfspanen Winkelcentrum Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

De vereniging van eigenaren is het eens met het ontwikkelingsgerichte karakter van het bestemmingsplan. Toch betreurt zij dat er een bestemmingsplan moet komen omdat de vrees bestaat dat een bestemmingsplan remmend werkt op de ontwikkeling van het centrum en het behoud van de vooraanstaande positie. Zij constateren in het bestemmingsplan o.a. dat het te weinig ruimte biedt voor grote winkels, door oppervlaktebeperking in aanloopstraten, "fijnkorreligheid" en verbod van winkels op verdieping. De vereniging heeft waardering voor de ontheffingsmogelijkheid voor winkels op verdiepingen. Zij vraagt daarbij om aandacht voor leegstaande etages en vides. Andere opmerkingen:

- Geen belemmeringen opwerpen voor toekomstig herstel;
- Niet te veel zeggenschap voor welstandscommissie;
- Brouwerspoort wordt op plankaart gemist;
- Verkeersplannen horen in bestemmingsplan niet thuis.

Reactie gemeente:

De ontwikkeling van met name de Hoofdstraat tot een winkelstraat met een bovenregionale betekenis en uitstraling heeft voor een belangrijk deel plaatsgevonden in een periode dat er voor dit deel van het centrumgebied geen bestemmingsplan gold. Dat de vereniging de komst van een bestemmingsplan betreurt moet naar onze mening in dit historisch perspectief worden gezien. Latere uitbreidingen van het winkelcentrum zijn wel gestuurd door bestemmingsplannen en het huidige succes van het winkelcentrum is ook in belangrijke mate aan deze uitbreidingen te danken. Overigens is het een wettelijke verplichting om het gehele grondgebied te bedekken met actuele bestemmingsplannen of een beheersverordening.

Dat het bestemmingsplan te weinig ruimte biedt aan grote winkels onderschrijven wij niet. De genoemde "fijnkorreligheid" is een uitgangspunt in het beeldkwaliteitsplan voor het gevelbeeld in het centrumgebied. Het bestemmingsplan geeft in het kernwinkelgebied geen beperkingen aan de grootte van de winkels achter die gevels. De bestemming Centrum, zoals die in dit gebied wordt gehanteerd, geeft daarmee ruimte aan diverse soorten winkels. De maximale grootte wordt slechts beperkt door de grootte van de beschikbare percelen. Wel zijn er beperkingen ten aanzien van het gebruik van een extra verdieping. Het streven is de verdiepingen bij voorkeur in te vullen met een woonfunctie. Hiermee wordt vooral beoogd de leefbaarheid van het centrum te vergroten, maar ook de evenwichtigheid van de detailhandelsstructuur in het kernwinkelgebied te handhaven en te sturen. Bestaand gebruik van verdiepingen anders dan voor wonen kan op grond van de bestemmingsplanregels worden voortgezet. Ook hoge vides zijn toegestaan, daar waar een vide is, is immers geen verdieping.

Wij zijn van mening dat de mogelijkheden die in het bestemmingsplan worden geboden toekomstbestendig zijn. Ook wanneer de economische omstandigheden daartoe aanleiding geven, bieden veel percelen in met name de Hoofdstraat nog ruime uitbreidingsmogelijkheden. Het beeldkwaliteitsplan voor het kernwinkelgebied, zoals door de raad is vastgesteld heeft duidelijke richtlijnen gegeven voor de uiterlijke kwaliteit van gebouwen. Het beeldkwaliteitsplan is de bron en

tevens de begrenzing waaraan de Welstandscommissie moet en mag toetsen. Van een vermeende te grote zeggenschap van de Welstandscommissie kan dan ook geen sprake zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan is de bestaande verkeersstructuur en het beleid daaromtrent beschreven. Dit is een van de ruimtelijk relevante aspecten. Dit betekent niet dat dit bestemmingsplan het instrument is waarin het beleid wordt bepaald.

Conclusie

Geen wijzigingen aanbrengen in bestemmingsplan

Inspraakreactie 19

Jan Dammers Beheer BV

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker is hoofdhuurder van de panden Schrijverspark 73 t/m 79. Hij wenst de huidige horecabestemming van de panden te behouden.

Reactie gemeente:

De bedoelde panden vormen de onderlaag van een flatgebouw. De panden hebben op dit moment de bestemming "Woondoeleinden" opgenomen. In de onderlaag is detailhandel en horeca toegestaan, maar het moet hierbij wel gaan om horeca in de categorie I t/m V. Thans staat een deel van de panden langdurig leeg. Een ander deel is in gebruik ten behoeve van (medische) dienstverlening. Het gebruik ten behoeve van horeca heeft in de afgelopen jaren tot veel gegronde klachten over overlast geleid. Geconcludeerd moet worden dat zowel deze locatie als de panden ongeschikt zijn voor horeca. Deze wat solitair gelegen locatie, nabij het kernwinkelgebied, kan niet als een aanloopstraat worden aangemerkt. Hierdoor is de vestiging van detailhandel niet alleen ongewenst maar bestaat ook geen toekomstperspectief voor deze functie. Tevens is de bescherming van specifieke woongebieden een belangrijke doelstelling van dit bestemmingsplan. Dit is dan ook de reden dat de grond is bestemd voor 'Gemengd', met uitsluiting van horeca en detailhandel. Dit betekent dat op de verdiepingen uitsluitend gewoond mag worden en dat de onderlaag voor vormen van dienstverlening, maar ook voor wonen mag worden gebruikt.

Conclusie:

Geen wijzigingen aanbrengen in bestemmingsplan.

Inspraakreacties 20 t/m 27

Bewoners/eigenaren en vereniging van eigenaren van appartementencomplex aan Fluitersstraat

Samenvatting inspraakreacties:

Verzoek om in de begane-grondlaag van dit nabij de Achterkerkstraat en Markt gelegen appartementencomplex geen horeca toe te staan.

Reactie gemeente:

Het betreffende pand heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming wordt vrij algemeen toegepast bij zogenoemde aanloopstraten, waar veelal op de begane grond (kleinschalige) detailhandel, dienstverlening of horeca is gevestigd of toegelaten. Zowel de locatie als de bouwkundige staat van het gebouw geven aanleiding om het toestaan van horeca te heroverwegen. Vestiging van horeca op deze locatie, direct nabij de horecaconcentratie aan de Markt heeft een ongewenst uitstralend effect naar het woongebied dat wordt gevormd door onder andere de Fluitersstraat, Achterkerkstraat en Beatrixstraat. Eén van de belangrijke uitgangspunten van dit bestemmingsplan is het versterken en beschermen van deze woonfunctie. Het schrappen van de

mogelijkheid tot vestiging van horeca kan aan dit streven een belangrijke bijdrage leveren. Nu in dit pand op dit moment geen horeca is gevestigd worden daarmee ook geen bestaande belangen of rechten geschaad. In het verleden is gebleken dat vestiging van horeca-achtige bedrijven in dit pand ernstige geluidhinder veroorzaakt bij de daarboven gelegen woningen. De conclusie kan worden getrokken dat de bouwkundige eigenschappen van het gebouw niet geschikt zijn voor dit soort bedrijven.

Beide omstandigheden geven voldoende aanleiding om in dit pand geen horeca-bedrijven toe te staan. Bedrijfsmatige activiteiten in de onderlaag als detailhandel en/of dienstverlening stuiten niet op bezwaren.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Door middel van een aanduiding op de verbeelding (plankaart) zal worden aangegeven dat op deze locatie geen horeca-bedrijven worden toegestaan.

Inspraakreactie 28 t/m 83

Brieven van bewonerscommissie en bewoners Achterkerkstraat

Samenvatting inspraakreactie:

De brievenbeschrijvers verzoeken unaniem om beperking van de mogelijkheid van vestiging van horeca aan de Achterkerkstraat. Concreet wordt gevraagd de mogelijkheid tot vestiging van horeca te beperken tot de categorie 1.

Reactie gemeente:

Aan de Achterkerkstraat zijn thans drie horecabedrijven gevestigd. De inspraakreacties geven er blijk van dat de aanwezigheid van deze bedrijven voor hinder zorgt. Ook uit klachten bij gemeente en politie blijkt deze hinder te bestaan. De drie bedrijven betreffen een café, een (thans leegstaande) snackbar en een afhaal-pizzeria. Laatstgenoemd bedrijf is in strikte zin geen horecabedrijf omdat de etenswaren niet ter plaatse kunnen worden genuttigd. De Achterkerkstraat, Beatrixstraat en Fluitersstraat zijn bij uitstek woonstraten, waarvoor het uitgangspunt: "versterken van de woonfunctie" geldt. Handhaving van de hier aanwezige situatie past niet in het streven naar bescherming en versterking van de woonfunctie van de woonbuurten. Dit uitgangspunt is, gelet op de ervaringen met de bestaande horecavestigingen en de reacties uit de omgeving, een belangrijke overweging om in het ontwerp-bestemmingsplan de vestiging van horeca-bedrijven in de bestemming 'Gemengd' niet toe te staan.

De rechten en belangen van bestaande bedrijven dienen bij de bestemmingstoedeling mee te wegen. Vooralsnog zijn de bestaande twee horeca-panden aangeduid als panden waarin horeca-activiteiten zijn toegestaan. Naar aanleiding van deze reacties, vanwege de onwenselijke situatie en het streven naar bescherming en versterking van de woonfunctie is in de regels een aanpassing aangebracht. In de bestemmingsregeling is thans aangegeven dat deze bestemming door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan vervallen indien het gebruik ten behoeve van een horecabedrijf definitief is beëindigd dan wel ingeval van leegstand van ten minste 12 maanden.

Ook de geconstateerde hinder vanwege de aanwezigheid van de afhaalpizzeria is aanleiding geweest om de planregels aan te passen. Deze aanpassing voorziet in een algemene regeling ten aanzien van afhaalzaken. Deze vorm van detailhandel is in de algemene omschrijving van detailhandel afzonderlijk aangeduid en, binnen de de bestemmingen Centrum en Gemengd, uitgesloten op locaties waar dit in verband met bereikbaarheid, parkeren en potentiële aantasting van het woon- en leefklimaat, ongewenst is. Concreet betreft dit de Achterkerkstraat en directe omgeving.

Conclusie:

Regels en verbeelding van bestemmingsplan aanpassen zoals hierboven vermeld.

Inspraakreactie 84

Fa. Van Dijk, Eenvoudlaan 4, 3901 SN Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

Max. bouwhoogte van bedrijfspand is te laag

Reactie gemeente:

De op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van het bedrijfspand bedraagt 7 meter. Dit is nagenoeg gelijk aan de hoogte van de bestaande werkplaats. Deze hoogte is afgestemd op soortgelijke bebouwing in de directe omgeving. In het geldende bestemmingsplan is sprake van een maximale goot- en nokhoogte. Nu slechts een bouwhoogte te reguleren is het mogelijk meer bouwvolume te realiseren dan binnen het geldende regime mogelijk is. Er is daarom geen aanleiding de maximale hoogte verder te verhogen.

Conclusie:

Bestemmingsplan niet wijzigen.

Inspraakreactie 85

De heer R.J. Eijkman, namens Dishman Netherlands B.V.

Samenvatting inspraakreactie:

Bouwvlak vergroten tot perceelsgrenzen

Reactie gemeente:

Zie inspraakreactie 13.

Inspraakreactie 86

Mevr. G. Bouwland, Achterkerkstraat 45 en Mevr. Groenings, Achterkerkstraat 47 te Veenendaal

Samenvatting inspraakreactie:

Benedenmarkt is minder gezellig geworden. Achterkerkstraat is niet bedoeld voor parkeren van vrachtauto's. Te weinig toezicht op fietsparkeren. Kiprestaurant in pand Achterkerkstraat 29 is gesloten: sloop zou enkele problemen oplossen

Reactie gemeente:

Bij de herinrichting van het kernwinkelgebied is er voor gekozen de warenmarkt voor een deel te verplaatsen naar de Hoofdstraat en Kerkewijk. In het algemeen zijn de reacties op deze keuze positief. Wij zijn er van overtuigd dat na een periode van gewenning ook anderen deze nieuwe situatie zullen gaan waarderen. Overigens is deze opmerking evenals de opmerking over het parkeren van vrachtauto's en het toezicht op fietsparkeren, welkom en waardevol maar minder relevant voor het aan de orde zijnde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt voornamelijk bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden en opstallen. De door insprekers genoemde aangelegenheden als marktindeling, verkeersbeleid en -toezicht vallen buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan.

Het pand Achterkerkstraat 29 heeft de aandacht. De bestemming van dit pand is afgestemd op het al jarenlang bestaande gebruik als horeca-inrichting, met een mogelijkheid om deze bestemming te schrappen als het gebruik is beëindigd. (Zie reactie bij inspraakreacties 28 t/m 83)

Conclusie:

Geen wijzigingen aanbrengen in bestemmingsplan.

Inspraakreactie 87

Fa. G. van Nieuwamerongen, Kerkewijk 41 te 3905 EB Veenendaal

Inspraakreactie:

Verzoek om bebouwing in achtertuin via bestemmingsplan toe te staan, zoals ook op naastgelegen percelen is gerealiseerd.

Reactie gemeente:

De door inspreker bedoelde bouwmogelijkheden zijn in het geldende bestemmingsplan Centrum-zuid al opgenomen en zijn ook in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

Conclusie:

Geen veranderingen in bestemmingsplan aanbrengen
