

# **VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN INDUSTRIELAAN 24**

**Commentaarnota inspraak**

## **Inleiding**

Op het terrein van zalenverhuurcentrum/kerkgebouw "De Shelter", Industrielaan 24 te Veenendaal wordt een nieuwe ontwikkeling voorzien. Deze ontwikkeling bestaat uit de bouw van een woon/zorgcomplex en vindt plaats binnen het kader van het herontwikkelingsgebied Stationkwartier. Aangezien deze voorgenomen ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan Het Ambacht, zal voordat deze ontwikkeling kan worden gerealiseerd, een bestemmingswijziging moeten plaatsvinden. Dit is de reden dat een voorontwerp-bestemmingsplan voor dit perceel is opgesteld. Dit plan is opengesteld voor inspraak. De termijn daarvoor begon op 10 mei 2012 en eindigde op 21 juni 2012. De Inspraakreacties konden worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal.

## **Informatiebijeenkomst**

Binnen de inspraaktermijn vond op woensdag 30 mei 2012 een informatiebijeenkomst plaats. Deze werden gehouden in het kantoorgebouw van Patrimonium Woonstichting, Boompjesgoed 20 te Veenendaal. In deze bijeenkomst werd nadere informatie gegeven over het bestemmingsplan. Ook was er gelegenheid voor (individuele) vragen en opmerkingen.

## **Voorgenomen bebouwing**

De in het bestemmingsplan mogelijk te maken bebouwing past binnen het voorkeursmodel voor deze locatie zoals dat in de geactualiseerde Visie Stationskwartier is beschreven. Dit betekent dat deze bebouwing zal bestaan uit een drietal geschakelde bouwvolumes van verschillende hoogtes. Deze hoogtes zijn gemaximaliseerd tot respectievelijk 17,14 en 30 meter. Het hoogste deel is voorzien op de hoek Industrielaan/Laan der Techniek. De benodigde parkeerplaatsen zullen grotendeels worden gerealiseerd in de zogenoemde plint van het gebouw.

Het gebouwgedeelte op de hoek van de Industrielaan/Laan der Techniek en het overgrote deel aan de Laan der Techniek huisvest een intramurale woon/zorgvoorziening, welke een directe relatie heeft met de functies in de ondergelegen plint. Het zuidelijk gelegen bouwdeel huisvest maatschappelijke en/of zorggerelateerde dienstverlening.

Het bestemmingsplan geeft de bouwcontouren van de voorgenomen bebouwing aan.

## **Reacties**

Naar aanleiding de geboden inspraakmogelijkheid zijn in totaal drie schriftelijke reacties ontvangen. Twee reacties zijn gedurende de inspraaktermijn ontvangen. Een derde reactie is geruime tijd na afloop van deze termijn ontvangen. In deze nota worden de reacties becommentarieerd.

De eerste reactie is afkomstig van VOF Apotheken Kerkewijk en Zwaaiplein. Deze is de eigenaar van het naastgelegen Gezondheidscentrum Veenendaal. De tweede reactie is ingediend door Ingenieursbureau Oranjewoud BV namens Docomar BV, gevestigd aan de Nijverheidslaan en de Laan der Techniek. De derde reactie is van schildersbedrijf J. van Dijk & Zonen B.V. gevestigd aan de Laan der Techniek 5 te Veenendaal. Deze reactie is ontvangen op 20 augustus 2012, derhalve ongeveer 2 maanden na het verstrijken van de inspraaktermijn.

## **Reactie VOF Apotheken Kerkewijk en Zwaaiplein**

VOF Apotheken Kerkewijk en Zwaaiplein heeft bezwaar tegen het feit dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot het bouwen op de erfgrans. Verzocht wordt om het plan zodanig aan te passen dat er op minimaal 2 meter van de erfgrans moet worden gebouwd.

## **Commentaar op reactie**

De door dit bestemmingplan mogelijk te maken ontwikkeling is gebaseerd op de visie Stationskwartier. In deze visie is voorzien deze voormalige bedrijfskavel te herontwikkelen in nauwe samenhang met de al gerealiseerde bebouwing op het naastgelegen perceel. Dit zowel in functionele als in ruimtelijke zin. De naastgelegen bebouwing is in de noord-west hoek van het perceel gerealiseerd. De ruimte daaromheen is met groen- en parkeervoorzieningen ingevuld. Daarmee is tussen beide gebouwen

een openheid gecreëerd, die het (wenselijke) beeld geeft van twee gebouwen op één perceel. Het is daarom niet noodzakelijk ook in dit plangebied nog een bebouwingsvrije zone tussen beide kadastrale percelen te eisen. Het te ontwikkelen bouwplan zal overigens rekening (moeten) houden met de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek omtrent het direct uitzicht bieden op het naastgelegen perceel. Hierdoor zullen er geen wanden met ramen op minder dan twee meter uit de erfgrans worden gerealiseerd.

Ondanks deze constatering is het gewenst dat de met dit plan beoogde nieuwe ontwikkeling een goede aansluiting vindt bij het al ontwikkelde gezondheidscentrum. In gesprekken met beide partijen is dan ook aangedrongen op overleg hierover. Dit overleg is inmiddels op gang gekomen.

### **Conclusie**

De reactie geeft om bovenvermelde reden geen aanleiding het voorontwerp-bestemmingsplan te wijzigen

### **Reactie van Ingenieursbureau Oranjewoud BV namens Docomar BV**

Docomar BV kan zich niet met het voorontwerpbestemmingsplan verenigen. Ten aanzien van de procedure wordt gesteld dat de publicatie 20 dagen na de start van de inspraakprocedure zou zijn gepubliceerd. Inspreker is ook van mening dat door het ontbreken van nader onderzoek naar de geluidbelasting van Docomar BV niet duidelijk is welke maatregelen bij dit bedrijf genomen moeten worden. Voorts mist Docomar duidelijkheid omtrent de oplossing voor de parkeerbehoefte.

Ten aanzien van de milieuaspecten is Docomar van mening dat door deze nieuwe ontwikkeling bestaande bedrijven op slot worden gezet. Tenslotte spreekt Docomar de angst uit verdreven te worden van het bedrijventerrein door diverse voornemens voor de realisering van nieuwe functies op of nabij het bedrijventerrein Het Ambacht. Docomar BV is in het verleden naar dit bedrijventerrein verhuisd vanwege belemmeringen door woningbouwontwikkelingen.

### **Commentaar op reactie**

#### **Procedure**

De inspraak procedure die startte op 10 mei 2012 is op 9 mei gepubliceerd in de Veenendaalse Krant en enkele dagen eerder op de website van de gemeente Veenendaal.

De door inspreker aangehaalde publicatie van 30 mei betreft een herhaalde publicatie, waarin nogmaals de aandacht werd gevestigd op de lopende inspraakprocedure. De publicatie werd herhaald vanwege de wijziging van de locatie waar de informatiebijeenkomst werd gehouden. De vermelding dat het hier een herhaalde bekendmaking betrof is om onbekende reden weggefallen. Dit neemt niet weg dat de inspraakprocedure vooraf duidelijk en op de gebruikelijke wijzen is gepubliceerd. Daarbij zijn geen belangen van derden geschaad.

#### **Geluid**

Teneinde de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aan te tonen zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten, van de toelichting van het bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed. Paragraaf 5.1.3. Bedrijven & Milieuzonering is in dit kader van belang. De toelichting over dit onderwerp is gebaseerd op een onderzoek naar de milieuruimte in het plangebied Stationskwartier, waarvan deze locatie (deelgebied A) deel uitmaakt. Dit onderzoek is uitgevoerd door Arcadis. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat er t.a.v. geluid in dit deelgebied alleen belemmeringen zijn door geluid van wegverkeer. Dit kan worden opgelost door maatregelen aan de bron of de vaststelling van hogere waarden.

De gegevens van de bedrijven in de omgeving zijn verkregen vanuit bestaande onderzoeken, vergunningen en zo nodig bedrijfsbezoeken. Ook het bedrijf Docomar is bezocht. Een verslaglegging hiervan is in het rapport opgenomen. Uit de op basis van de vergunde activiteiten van de verschillende

bedrijven blijkt dat er geen hindercontouren over het plangebied liggen die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan.

Tijdens een bedrijfsbezoek aan Docomar BV zijn ook de uitbreidingsplannen van dit bedrijf besproken. Deze plannen waren destijds nog niet definitief c.q. uitgewerkt. Er is (daarom) ook geen akoestisch onderzoek naar de gevolgen daarvan gedaan.

Naar aanleiding van de indiening van deze inspraakreactie heeft op 6 september 2012 een gesprek plaatsgevonden met de heer B. van Doorn van Docomar. In dit gesprek heeft de heer Van Doorn aangegeven dat de directie van het bedrijf Docomar diverse uitbreidingsmogelijkheden onderzoekt. Daarbij staan nog diverse opties open. Eén van de duidelijkheden is dat de bedrijfsvoering in het pand Laan der Techniek 10-16 zal gaan vervallen. Dit betreft het pand dat binnen de invloedssfeer van deze locatie ligt. Het is daarom niet noodzakelijk nader onderzoek te doen naar de gevolgen van veranderende activiteiten in dit pand.

### **Parkeren**

In paragraaf 5.1.6. Verkeer zijn de parkeernormen aangegeven die thans worden gehanteerd bij de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning. Het is vast beleid deze normen niet vast te leggen in een bestemmingsplan. Hierdoor blijft de daarop van toepassing zijnde bepaling van de bouwverordening van kracht. Op basis hiervan moet op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar zijn. De omgevingsvergunning kan geweigerd worden indien niet voldaan kan worden aan de gestelde normen. Het parkeren zal derhalve binnen het plangebied moeten worden opgelost, waardoor er geen negatieve gevolgen, in de vorm van een verhoogde parkeerdruk, voor de omgeving zullen optreden.

### **Milieuvergunning**

Ofschoon in het milieuonderzoek veelal is uitgegaan van de huidige activiteiten wordt bestreden dat bedrijven op slot worden gezet. Uitbreiding zal nog steeds mogelijk zijn. Echter bij de vormgeving en invulling van de inrichting zal rekening gehouden moeten worden met de directe omgeving. Voor Docomar lijkt het dat in hoofdzaak de aan- en afvoerbewegingen en de situering daarvan bepalend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden. Met dit voorgenomen bestemmingsplan wordt geen afbreuk gedaan aan de rechten die het geldende bestemmingsplan biedt.

### **Angst**

De door Docomar geuite angst verdreven te worden van het bedrijventerrein achten wij niet reëel. De door Docomar genoemde voorbeelden van ontwikkelingen die plaatsvinden of zelfs plaatsgevonden hebben, zijn daarvoor niet overtuigend. Zo zijn functies als leisure en (perifere) detailhandel geen conflicterende functies. De genoemde zorgwoningen betreft de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan gefaciliteerd wordt. Ook het feit dat het Bedrijventerrein Het Ambacht als een zoeklocatie voor wonen is aangeduid in de structuurvisie is geen bedreiging voor het functioneren van Docomar omdat deze eventuele transformatie moet zijn gebaseerd op reële mogelijkheden, die vooralsnog niet aanwezig zijn. Bovendien is er vanuit het aspect van behoefte ook geen noodzaak toe aanwezig. Dat Docomar in het verleden op een andere locatie geconfronteerd is geweest met ontwikkelingen die nadelig zijn geweest voor het functioneren van het bedrijf is bekend. Het ligt voor de hand dat deze ervaring een bron voor de vrees is, waarover reclamant schrijft. De situatie thans is niet vergelijkbaar met die in het verleden. Hier is sprake van een bedrijventerrein terwijl in het verleden sprake was van een solitair gelegen bedrijf in een zich ontwikkelende woonomgeving.

### **Conclusie**

De reactie heeft aanleiding gegeven om met Docomar te overleggen over hun toekomstplannen en afhankelijk van de uitkomst daarvan te bezien of vervolgonderzoek naar de (geluids)effecten

noodzakelijk zijn. Ondanks het feit dat nog diverse opties openstaan, concluderen wij dat de met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling de toekomstplannen van Docomar niet belemmeren.

### **Reactie Schildersbedrijf J. van Dijk & Zonen B.V.**

De directie van dit bedrijf heeft diverse bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging. De gekozen locatie achten zij ongeschikt voor de gekozen functie omdat er door het intensieve bedrijfsverkeer geen goed en prettig leefklimaat heerst. Zij vrezen bezwaren op grond van geluidsoverlast van de toekomstige gebruikers tegen de hier al meer dan 40 jaar gevestigde bedrijfsvoering. Van Dijk vraagt zich af of voldoende rekening is gehouden met de opslag van gevaarlijke stoffen. Voorts wordt in relatie met woningbouw aan de overzijde, gevreesd voor negatieve gevolgen voor eventuele uitbreiding van hun bedrijfsactiviteiten in de toekomst. Inspreker vreest ook voor parkeeroverlast in de toekomst, omdat deze van mening is dat er niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Tot slot geeft inspreker aan bezwaren te maken tegen de voorgestelde hoogte van de bebouwing. Deze hoogte schaadt privacy, licht en uitzicht van inspreker.

### **Commentaar op reactie**

Ten aanzien van de geschiktheid van de locatie en de vrees dat toekomstige gebruikers hinderlijke geluidsoverlast zullen ondervinden van omliggende bedrijven verwijzen wij naar het commentaar bij de reactie van Docomar. Het daarin genoemde milieuruimteonderzoek heeft uitgewezen dat de planontwikkeling niet wordt belemmerd door de aanwezige bedrijven. Anderzijds belemmert de planontwikkeling de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering omdat de al aanwezige belemmeringen daarvoor bepalend zijn en deze niet versterkt worden door deze ontwikkeling.

Wel wordt in dit rapport vermeld (blz. 16) dat voor dit bedrijf geldt dat: "ter plaatse van woningen van derden, andere geluidsgevoelige bestemmingen en voor zover binnen een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan 50dB(A) gedurende de dag, 45 dB(A) de avondperiode en 40 in de nacht."

De bouwmogelijkheden van het voorliggende plan voorzien in geluidgevoelige functies welke deels binnen een afstand van 50 meter zijn geprojecteerd. In principe kan dit een conflicterende situatie zijn. Dit was dan ook de reden om de initiatiefnemer te verzoeken onderzoek te laten doen naar de daadwerkelijke geluidbelasting en de eventueel noodzakelijke mogelijkheden voor maatregelen tot beperking daarvan.

Deze heeft aan buro Westerdiep, Adviseur Milieu en Ruimte verzocht een onderzoek naar de milieugebruiksruimte van het bedrijf en de milieugevoeligheid van de nieuwe ontwikkeling. De bevindingen van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage van 5 oktober 2012.

In de rapportage is ingegaan op het bezwaar omtrent de mogelijke hinder als gevolg van de huisvesting van diverse woonzorg- en commerciële zorggerelateerde functies in relatie tot de bedrijfsvoering van schildersbedrijf J. van Dijk & Zonen. Er is daarbij gekeken naar de milieugebruiksruimte van het bedrijf en de milieugevoeligheid van de nieuwe ontwikkeling.

De volgende conclusies worden daarbij getrokken:

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat voor een schildersbedrijf een milieuzone in acht moet worden genomen van 10 meter ten opzichte van woningen. De werkelijke afstand van het bedrijfspand tot aan het perceel van de geplande nieuwe ontwikkeling is circa 25 meter. Uitgaande van de grens van het bedrijfspand, gaat het om minimaal 15 meter.

De in de geldende vergunning opgenomen voorschriften zijn er op gericht dat het bedrijf geen hinder zal veroorzaken buiten de inrichting. Het voorschrift met betrekking tot geluid is een inspanningsverplichting voor het bedrijf en legt geen directe beperkingen op voor het

bouwen van woningen in de omgeving.

Het verkeer dat gegeneerd wordt door het schildersbedrijf is beperkt. Conform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft voor dit type bedrijf een indicatie van '1' voor de verkeersaantrekkende werking. Dit betekent dat het een bedrijf is met een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking.

Op basis van de indicatieve milieuzones uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering en de vergunde en feitelijke situatie kan worden geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling op voldoende afstand is gelegen van schildersbedrijf J. van Dijk & Zonen. Ook wordt het bedrijf niet beperkt in de bedrijfsvoering door het ontwikkelen van De Shelter.

#### **Privacy, licht en uitzicht**

De bezwaren met betrekking tot privacy, licht en uitzicht geven ons, gezien de bestemming en functie van de locatie van inspreker, geen aanleiding het plan te wijzigen.

#### **Conclusie**

De reactie geeft vanwege het hiervoor gestelde geen aanleiding het voorontwerp-bestemmingsplan te wijzigen.