

CONCEPT

BESTEMMINGSPLAN INDUSTRIELAAN 24

Commentaarnota zienswijzen

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 ontwerp-bestemmingsplan voor dit perceel is opgesteld. Dit plan is ter inzage gelegd en opengesteld voor zienswijzen. De termijn daarvoor begon op 29 november 2012 en eindigde op 10 januari 2013. De zienswijzen dienden te worden gericht aan de gemeenteraad van Veenendaal.

Voorgenomen bebouwing

De in het bestemmingsplan mogelijk te maken bebouwing past binnen het voorkeursmodel voor deze locatie zoals dat in de 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.

Zienswijzen

Tijdens de inzage termijn zijn in totaal drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. In deze nota worden de zienswijzen becommentarieerd.

Hieronder een overzicht van deze zienswijzen.

Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Industrielaan 24		
Nrs.:	Indiener	Onderwerp/inhoud
1	Huibers Electra BV	• Geen bezwaar tegen herontwikkeling Vrees voor ontstaan van parkeertekort in omgeving. Hierdoor komen parkeergelegenheid en bereikbaarheid van bedrijf van reclamant in het gedrang
2	Schildersbedrijf J. van Dijk & Zonen B.V.	• De gekozen locatie is ongeschikt voor de voorgenomen functie omdat er door het intensieve bedrijfsverkeer geen goed en prettig leefklimaat heerst. • Vrees voor bezwaren op grond van geluidsoverlast van de toekomstige gebruikers tegen de hier al meer dan 40 jaar gevestigde bedrijfsvoering. • Reclamant vraagt zich af of voldoende rekening is gehouden met de opslag van gevaarlijke stoffen. • Vrees voor negatieve gevolgen voor eventuele uitbreiding van hun bedrijfsactiviteiten in de toekomst.

		• Vrees voor parkeeroverlast in de toekomst, omdat er niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden gerealiseerd. • Bezwaar tegen de voorgestelde hoogte van de bebouwing. Deze hoogte schaadt privacy, licht en uitzicht van reclamant.
3	Ingenieursbureau Oranjewoud BV namens Docomar BV	• Bestemmingsplan is niet geheel raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. • Ontwikkeling van deze locatie is gebaseerd op grotere ontwikkeling die niet wordt uitgevoerd op voorgestane wijze. • Bestaande bedrijfsvoering moet nader worden onderzocht omdat bestaande rechten zouden worden gewaarborgd. • In het akoestisch rapport wordt uitgegaan van onjuiste gegevens t.a.v. de bedrijvigheid. • Het akoestisch rapport dateert van voor de wijziging van de Wet geluidhinder en dient derhalve te worden herzien. • Onduidelijkheid over de wijze waarop aan de parkeernorm zal worden voldaan. • Bestaande bedrijven worden op slot gezet omdat de actuele situatie bepalend is voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van de voorziene ontwikkeling. • Belangenafweging dient vanuit de bestaande bedrijven plaats te vinden in plaats van vanuit de nieuwe ontwikkeling. • Onduidelijkheid over de specifieke functies in de geplande ontwikkeling. • Aanbevelingen uit milieuruimteonderzoek bevestigen angst van reclamant om als bedrijf te worden verdreven, terwijl geen zicht bestaat op verplaatsing.

BEOORDELING 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

Huibers Electra B.V.

Samenvatting zienswijze

Huibers Electra is gevestigd aan de Laan der Techniek 3. Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid is voor de bedrijfsvoering van belang. Deze waren aanleiding om voor deze locatie te kiezen. Zowel de bereikbaarheid als de parkeergelegenheid, komen naar de mening van reclamant, in het gedrang bij de realisering van de voorgenomen bebouwing. Dit gezien de gekozen ligging van de in- en uitgang en het aantal geplande parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

Op grond van de bouwverordening is er primair de verplichting om de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. Deze verplichting bestaat ook voor de hier te bouwen voorziening. De aanvraag voor de omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de bouwverordening, waarbij het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen wordt getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op de landelijke richtlijnen. Er is op deze locatie geen aanleiding om van deze normen ontheffing te verlenen of anderszins af te wijken. Op deze wijze is geregeld dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dat deze voorzieningen grotendeels in de plint zullen komen wil niet zeggen dat een mogelijk ander deel buiten het eigen terrein mag worden gerealiseerd.

Vanuit de logische veronderstelling dat het realiseren van voldoende parkeergelegenheid niet tot uitwijkgedrag zal leiden is de geuite vrees niet gegrond. Indien blijkt dat de te realiseren parkeerplaatsen onvoldoende worden gebruikt zullen in overleg met de ontwikkelaar c.q. beheerder aanvullende maatregelen getroffen worden om uitwijkgedrag tegen te gaan.

Conclusie

De vrees voor onvoldoende parkeergelegenheid en daarmee ongewenst uitwijkgedrag is om de hierboven genoemde redenen niet gegrond. De zienswijze wordt daarom ongegrond geacht.

Zienswijze 2

Schildersbedrijf J. van Dijk & Zonen B.V.

Samenvatting zienswijze

Schildersbedrijf J. van Dijk & Zonen is gevestigd aan de Laan der Techniek 5. 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. Reclamant 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.

Reactie gemeente

Woonklimaat

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 milieuruimteonderzoek. Zoals blijkt uit het rapport d.d. 7 juli 2010 van dit door Arcadis uitgevoerde onderzoek wordt de planontwikkeling niet 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 te verrichten 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. Dit rapport heeft bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen.

In de zienswijze is aangegeven dat het uitgevoerde geluidsonderzoek achterhaald zou zijn. Niet aangegeven is op welke onderdelen dit onderzoek achterhaald zou zijn. Mogelijk wordt ten onrechte gedoeld op het milieuruimterapport van Arcadis uit 2010. Gelet op de zeer recente datum van het rapport van Buro Westerdiep zijn wij van mening dat van een achterhaald rapport geen sprake kan zijn. Tevens zijn wij van oordeel dat dit onderzoek voldoende inzicht geeft op de milieusituatie om een afgewogen oordeel over deze bestemmingsplanherziening te geven.

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.

In dit rapport worden de volgende conclusies 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 gegenereerd wordt door het schildersbedrijf is beperkt. 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 de in het bestemmingsplan opgenomen nieuwe ontwikkeling.

Opslag van gevaarlijke stoffen

De inrichting is niet aangemerkt als een zogenaamde BEVI inrichting. Hoewel binnen de bedrijfsvoering gevaarlijke stoffen, in beperkte mate, mogen worden opgeslagen kan volstaan worden met de reguliere richtafstanden. De rapportage van Westerdiep is in die hoedanigheid dan ook niet onzorgvuldig of onjuist.

Privacy, licht en uitzicht

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

Parkeren

Voor wat betreft het onderwerp parkeren wordt verwezen naar en wordt volstaan met de reactie op zienswijze 1.

Bouwen in de erfgrans

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de gebouwen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd. Dit bouwvlak grenst slechts aan één zijde (de noordzijde) nagenoeg aan de erfgrens.

Het betreft hier een aangesloten bebouwing op één perceel. Ook elders in de omgeving van de planlocatie, op de bestemming 'Bedrijf', is dit mogelijk. Slechts indien geen sprake is van een aaneengesloten perceel dient een zijdelingse afstand in acht te worden genomen. Ook daarvan kan ontheffing worden verleend als de brandveiligheidsaspecten die hiermee zijn beoogd op ander wijze worden gegarandeerd. De veronderstelling dat hier om exploitatietechnische redenen een andere regeling is getroffen is derhalve onjuist.

Conclusie

De zienswijze wordt vanwege het hiervoor gestelde ongegrond geacht. Er is geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze 3

Ingenieursbureau Oranjewoud BV namens Docomar BV

Samenvatting zienswijze

Reclamant kan zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen om de hiernavolgende redenen. Ten aanzien van de procedure wordt gesteld dat het plan niet volledig raadpleegbaar zou zijn geweest. Verbeelding en regels zouden niet volledig raadpleegbaar zijn en het verslag van het vooroverleg wordt gemist. Ook het verslag van het vooroverleg wordt gemist.

Reclamant stelt dat de stedenbouwkundige visie niet of niet op termijn door de gemeente ingevuld zal gaan worden en daarmee niet meer ten grondslag kan liggen aan dit bestemmingsplan.

Gesteld wordt dat het geluidonderzoek op onderdelen is achterhaald en niet kan dienen als onderbouwing van het vast te stellen bestemmingsplan. Docomar BV is van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met haar uitbreidingsbehoefte of uitbreidingsmogelijkheden. Reclamant merkt op dat het concrete programma nog niet bekend is en daarmee ook niet bepaald kan worden of voldaan kan worden aan de parkeernormen. In het milieuruimteplan zijn aanbevelingen opgenomen waaraan nog geen uitvoering is gegeven. Nu daaraan nog geen invulling is gegeven is het bestemmingsplan onvoldoende onderbouwd. De angst dat het bedrijf Docomar verdreven wordt blijft volgens reclamant reëel. In de ruimtelijke afweging zou rekening gehouden moeten worden met de bestaande bedrijfsactiviteiten. Een eventuele beëindiging van de activiteiten gedurende de planperiode doet hier niets aan af.

Reactie gemeente

Raadpleegbaarheid van plan

Het plan is volledig op de website ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar. Wij zijn ermee bekend dat deze site in het gebruik lastig wordt gevonden. Daarnaast zijn er enkele storingen geweest. De gemeente Veenendaal heeft hierop geen invloed. Bij controle is gebleken dat het plan, op dat moment, volledig raadpleegbaar was. Onduidelijk is welke plandelen reclamant niet heeft kunnen raadplegen. Op verzoek van reclamant zijn de relevante documenten ook digitaal verstrekt.

Vooroverleg

Voor wat betreft het vooroverleg is het juist dat hiervan geen verslag raadpleegbaar was. Met de provincie Utrecht is formeel geen vooroverleg gevoerd omdat over dit plan, als binnenstedelijke ontwikkeling, vooroverleg als niet noodzakelijk is aangeduid. Dit op grond van de op 11 november 2008 door Provinciale Staten vastgestelde notitie "Uitvoering Beleidslijn nieuwe Wro".

Verzuimd is hiervan in de toelichting melding te maken. Dit kan worden hersteld door aanpassing van de toelichting.

Toetsingskader

Wij bestrijden dat de stedenbouwkundige visie "Stationskwartier" niet meer als toetsingsgrond voor deze ontwikkeling kan dienen. Deze visie is tot op heden nog steeds het geldende beleidskader voor het betreffende gebied en kan of zelfs moet daarmee nog steeds als uitgangspunt dienen. Wel is duidelijk geworden dat door de huidige marktomstandigheden de verwezenlijking van de visie minder snel zal plaatsvinden dan gewenst. Dit brengt niet met zich mee dat deze visie c.q. dit beleid herzien dient te worden.

Geluid

Per 1 juli 2012 is een wijziging doorgevoerd in de normen en de toetsing van geluid. Vanaf het moment dat de wetgeving over de geluidproductieplafonds in werking is getreden, is ook het nieuwe Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG 2012) van kracht geworden. Er is momenteel sprake van een overgangsrecht waarin nog gekozen kan worden tussen de oude of nieuwe wet. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt een overgangstermijn van 12 maanden. Na afloop van het overgangstermijn is het verplicht om de gewijzigde wet toe te passen met bijbehorende Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Nu het ontwerp vóór 1 juli 2013 ter inzage is gelegd kan het oude Reken- en meetvoorschrift 2006 nog toegepast worden.

Parkeren

Voor wat betreft het onderwerp parkeren wordt verwezen naar en wordt volstaan met de reactie op zienswijze 1. Hieraan kan worden toegevoegd dat in het uiteindelijk in de dienen bouwplan voor een omgevingsvergunning inzicht ontstaat over de specifieke functies. Deze zullen moeten passen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan en zijn dan de exacte toetsingsbron voor bepaling van de parkeernorm.

Milieuzonering

Uitgangspunt van het hieronder liggende ruimtelijk beleid is dat de omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Daartoe is ook het uitgevoerde milieuruimteonderzoek zeer van belang. Uit dit rapport blijkt dat er geen conflictsituaties ontstaan en dat de nieuwe functie inpasbaar is met inachtneming en handhaving van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

Dit is ook de reden waarom niet gekozen is om, zoals aanbevolen, de bestemmingen van enkele omringende percelen te wijzigen. Dit zou immers leiden tot ruimtelijke beperkingen. Dat er op milieutechnisch gebied beperkingen aan bedrijven worden gesteld c.q. maatregelen worden voorgeschreven is algemeen aanvaard en is slechts ten dele locatieafhankelijk. De hier aan de orde zijnde locatie kent in de huidige situatie, vanwege de aanwezigheid van directe omringende woonwijken en bedrijfswoningen, al beperkende factoren die door de hier voorziene ontwikkeling niet onevenredig verzaamd worden. Daarmee worden de bedrijven ook niet op slot gezet. De belangenafweging heeft ook zeker niet plaatsgevonden vanuit de nieuwe ontwikkeling. De afweging heeft plaatsgevonden op basis van de huidige en toekomstige situatie, zonder daarbij de belangen, van welke zijde dan ook, eenzijdig te waarderen. De angst om hier als bedrijf verdreven te worden is dan ook niet gegrond.

De opmerking in de inspraaknota over de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten van Docomar op de locatie Laan der techniek is gebaseerd op uitspraken van de directie van dit bedrijf. Dit wil niet zeggen dat daarmee geen rekening is gehouden met de huidige activiteiten en belangen. Deze zijn wel degelijk beoordeeld en kunnen ook zonder bezwaar voortgezet worden. Er is echter geen rekening gehouden met eerder door Docomar aangekondigde uitbreiding van de activiteiten aldaar. Daarvan heeft de directie laten weten dat die uitbreiding op die locatie niet meer in beeld is.

Conclusie

De zienswijze wordt vanwege het hiervoor gestelde gegrond geacht ten aanzien van de opmerking over het ontbreken van het verslag van het vooroverleg. Door aanpassing van de toelichting wordt

daaraan tegemoet gekomen. Voor wat betreft de overige punten worden de zienswijzen ongegrond geacht en is er geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen.