

Commentaarnota en nota ambtelijke wijzigingen BP Overgangszone Ambacht

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Overgangszone Ambacht en de ambtelijke wijzigingen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Overgangszone Ambacht.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 september 2023 tot en met donderdag 26 oktober 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veenendaal en is ook ge-upload op www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.
3. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

*Reclamant a: Stichting Administratiekantoor Beleggingsmaatschappij en
Handelsonderneming De Vallei*

4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven. Vervolgens worden de gronden van de zienswijze opgesomd, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze en reageren wij op de gronden uit de zienswijze. Daarna wordt een overzicht gegeven van ambtelijke wijzigingen.

Verloop procedure

5. De gemeente Veenendaal heeft een ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor de Overgangszone Het Ambacht, om de transformatie van het westelijke deel van het Ambacht mogelijk te maken. Dit gebeurt door een verlaging van de maximale milieucategorie voor de bedrijven in het plangebied. Het voorziet ook in een geluidswerende muur.
6. Op 12 september 2023 heeft het college besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Overgangszone Ambacht" op te starten en daarmee het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
7. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van vrijdag 15 september 2023 tot en met donderdag 26 oktober 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, onder d Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht (Awb), door iedereen zienswijzen tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

Reclamant a

Gronden van de zienswijze

A: Bij vaststelling van het bestemmingsplan komt een pand in bezit van De Vallei te liggen in twee verschillende bestemmingsplannen.

Op het perceel Smalle Zijde 1A, kadastraal bekend als perceel sectie E, nummer 780. Dit pand is geen solitair pand. Het maakt onderdeel uit van het pand dat De Vallei heeft op het aanpalende perceel met nummer 1184, Groeneveldselaan 55. Het deel van het pand dat tijdelijk in gebruik is als opslaglocatie, heeft momenteel de bestemming "Bedrijf – Categorie 4.1". Het deel dat buiten dit plangebied valt (Groeneveldselaan 55) heeft de bestemming "Detailhandel – Detailhandel perifeer". De grens van die bestemmingen ligt op de kadastrale perceelsgrens.

Als het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld wordt, ligt dit pand dus niet alleen in twee verschillende bestemmingen, maar ook in twee verschillende bestemmingsplannen. De Vallei heeft er vanzelfsprekend belang bij dat voor haar pand dezelfde bestemming zal gelden. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet daar ten onrechte niet in.

B: De noodzaak, of het belang, van de maatregelen is niet duidelijk.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijken noch noodzaak noch het belang van de maatregelen. Het plan stelt dat de huidige hoge milieucategorie een belemmering *kan* gaan vormen voor toekomstige functies ten westen van de Overgangszone. Op dit moment is er dus nog geen belemmering, en is het niet zeker of toekomstige ontwikkelingen überhaupt een belemmering zullen gaan vormen. De vraag rijst of het transformeren inderdaad een aanleiding is voor de categorieverlaging, de geluidswerende muur en andere in het ontwerpplan genoemde maatregelen.

Indien de in de toelichting op het ontwerpplan bedoelde transformatie van Het Ambacht aan de westzijde van de Groeneveldselaan naar een woon-werkgebied doorgaat, en zover daar een categorieverlaging voor nodig is, kan het proces rondom dit ontwerpplan wellicht worden hervat.

C: De noodzaak van het bouwen van de geluidswerende muur komt niet naar boven.

In het ontwerpbestemmingsplan komt de noodzaak van het bouwen van de geluidswerende muur niet naar boven. De muur is voorzien tussen de Wageningsslaan 2A en de Wageningsselaan 2D, zuidwaarts georiënteerd. Het ontwerpbestemmingsplan geeft als reden dat ten oosten van de te bouwen muur 'zware functies' aanwezig zijn. Deze zware functies worden niet toegelicht in het plan. Daarnaast is het niet bekend of er überhaupt overlast is of zal komen door deze functies. Er is derhalve geen dragende motivering gegeven voor de muur. Daarnaast is niet duidelijk hoe de keuzes omtrent de muur gemaakt zijn. Het is niet in het plan terug te vinden hoe de locatie en de grootte van de muur vastgesteld zijn. Ook is niet bekend van welk materiaal de muur zou worden gerealiseerd, hetgeen vanzelfsprekend van belang is voor de toegedachte 'geluidswerende' functie.

D: De motieven voor de bouw van geluidswerende muur zijn onduidelijk

De portefeuillehouder heeft in een gesprek met 'De Rijnpost' (artikel d.d. 22 september 2023) gesteld dat de geluidswerende muur bijdraagt aan het mogelijk maken om tijdelijk wonen te realiseren aan de Wageningsselaan, bij Belcompany. Verder stelt het artikel dat Veenendaal kijkt naar de mogelijkheden van een tijdelijk asielzoekerscentrum en flexwoningen. Het ontwerpbestemmingsplan gaat niet in op deze mogelijkheden. Het plan gaat namelijk enkel in op het transformeren van het Ambacht. Dat is een heel ander plangebied met een heel andere (toegedachte) (woon) functie. Dat transformatiegebied ligt niet in het Ambacht. Bovenstaande illustreert dat B&W andere motieven kan hebben voor het bouwen van de muur en het verlagen van de milieucategorie.

E: Er is geen noodzaak tot het verlagen van de milieucategorie.

Momenteel rust op het pand van De Vallei en in andere delen van het ontwerpplangebied een milieucategorie van 4.1. Door een verlaging naar milieucategorie 3.2 zouden bedrijfsactiviteiten die nu wel toegestaan zijn in de toekomst niet meer toegestaan zijn. Aangezien er geen kenbare noodzaak of belang is voor de verlaging, is de verlaging in onevenredige mate nadelig voor De Vallei. Zeker als PDV onmogelijk blijft op dit eigendom in het plangebied, heeft De Vallei er belang bij dat zij zo veel en (dus ook) zo zwaar mogelijke planologische mogelijkheden behoudt.

F: Uitzondering gemeentegrond

Het ontwerpplangebied is kleiner dan het gebied waar de voorbereidingsbescherming gold. Het kadastrale perceel met nummer 1042 is uitgezonderd van het ontwerpbestemmingsplan. Dit gebied houdt dus wel de milieucategorie 4.1. Dit kadastrale gebied is eigendom van de Gemeente Veenendaal. Motivering waarom dit perceel (nu opeens) buiten het plan blijft en dus een hogere milieucategorie behoudt, ontbreekt.

G: De voorwaardelijkheid van dit bestemmingsplan ontbreekt

Het ontwerpbestemmingsplan is opgezet met de intentie om van het Ambacht een woon-werkgebied te maken. De milieucategorie van de overgangszone gaat hierdoor in het plan omlaag. Echter, als het om welke reden dan ook niet lukt om van het Ambacht een woon-werkgebied te maken, dan hoeft de milieucategorie niet omlaag. De voorwaardelijkheid ontbreekt en dient derhalve opgenomen te worden in het bestemmingsplan, als het zou worden vastgesteld.

H: Ontbrekende PDV-mogelijkheid

In het plangebied wordt detailhandel uitgesloten (artikel 3.4.1). Echter in de Actualisatie Detailhandelsbeleid 2021-2025, vastgesteld door de gemeenteraad (d.d. 30 maart 2021) zijn er specifieke gevallen opgenomen waarbij kan worden afgeweken van dat detailhandelsbeleid. Onder meer betekent dit dat (de detailhandelsruimte van) de woonboulevard van De Vallei wel mag uitbreiden. Bijvoorbeeld als verspreid in de gemeente gelegen detailhandelslocaties willen.

Het ontwerpbestemmingsplan kent wel een bevoegdheid voor de burgemeester en wethouders om af te wijken van het detailhandelsbeleid, maar die schiet tekort. Die bevoegdheid geeft namelijk geen mogelijkheid tot PDV. Om deze reden is het ontwerpbestemmingsplan niet in lijn met het detailhandelsbeleid van de gemeente.

Ook los van detailhandelsbeleid zijn er redenen om het eigendom van De Vallei in het ontwerpplangebied geschikt te maken voor PDV, zodat de woonboulevard hierdoor (zeer beperkt) kan worden uitgebreid. Op die manier zou het gebruik van het pand van De Vallei in dit ontwerpplangebied bovendien beter aansluiten bij het gebruik dat het ontwerpplan in andere delen van dat gebied voorstaat.

Ontvankelijkheid

8. De zienswijze is gedateerd op 25 oktober 2023, digitaal heeft reclamant a de zienswijze op 25 oktober 2023 toegestuurd. De zienswijze is digitaal ontvangen op 25 oktober 2023. De zienswijze is ingediend binnen de gegeven termijn en daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Reactie op de gronden van de zienswijze

- A. *Bij vaststelling van het bestemmingsplan komt een pand in bezit van De Vallei te liggen in twee verschillende bestemmingsplannen.*

Reclamant geeft aan dat De Vallei binnen het plangebied een pand in gebruik heeft dat momenteel twee bestemmingen heeft. Door vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand niet enkel twee bestemmingen, maar komt het ook in twee bestemmingsplannen te liggen. Reclamant geeft aan dat het baat heeft bij het gelden van één bestemming voor dit pand. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet hier onvoldoende in. De appellant betreurt de situatie die ontstaat door het plaatsen van de bestemmingsplangrens op het perceel en het gebrek aan mogelijkheid tot PDV. Bij het vaststellen van de visie voor het vestigen van Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op

dit plangebied is echter al geanticipeerd op het uitbreiden van de bestemming “detailhandel – detailhandel perifeer”. Op basis hiervan ziet de gemeente mogelijkheid deze bestemming toe te kennen aan De Smalle Zijde 1A. Hiermee ontstaat één pand, op twee adressen, met dezelfde mogelijkheden voor perifere detailhandel.

B. De noodzaak, of het belang, van de maatregelen is niet duidelijk.

Reclamant haalt in dit stuk van de zienswijze aan dat het niet duidelijk is wat de noodzaak, of het belang, is van de verlaging van de milieucategorie in het ontwerpplangebied. In de toelichting op het plan wordt vermeld dat de activiteiten een belemmering kunnen zijn op de toekomstige ontwikkelingen in Het Ambacht, maar dat dit niet per definitie zo hoeft te zijn.

De noodzaak om een bestemmingsplan te maken voor dit gebied was gelegen in het gegeven dat het voorbereidingsbesluit ‘Overgangszone bedrijventerrein Het Ambacht’ maximaal 1 jaar geldt. Dit voorbereidingsbesluit had als doel ontwikkelingen te voorkomen die een nadelige invloed konden hebben op de beoogde woningbouw binnen het Ambacht.

Door binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, blijft het voorbereidingsbesluit gelden tot het moment waarop het bestemmingsplan ter voorbereiding waarvan het besluit is genomen, in werking treedt.

De voorbereidingen van de transformatie van Het Ambacht bevinden zich in een dergelijk vergevorderd stadium dat de gemeente een gedegen inschatting kan maken over de belemmerende aard van de activiteiten gehuisvest in het ontwerpplangebied. De verlaging van de milieucategorie is hiervoor nodig gelet op het feit dat de afstand tussen de bestaande categorie 4.1 bedrijven en het beoogde nieuwe woongebied minder dan 200 meter bedraagt. Deze beoordelingen worden gemaakt op basis van de afstanden zoals deze door de VNG gesteld zijn voor bedrijven- en milieucategorisering.

De noodzaak voor het verlagen van de milieucategorieën in het ontwerpplangebied is een weloverwogen beslissing op basis van concrete ontwikkelingen die spelen in Het Ambacht.

C. De noodzaak van het bouwen van de geluidswerende muur komt niet naar boven.

Dit punt wordt samen met punt D. behandeld.

D. De motieven voor de bouw van geluidswerende muur zijn onduidelijk

Het bezwaar op de geluidswerende muur is tweeledig. Enerzijds wordt aangehaald dat de noodzaak niet duidelijk is, anderzijds zijn de motieven onduidelijk.

In het gebied ten oosten van de te bouwen muur bevinden zich enkele bedrijven die een hoge milieucategorie hebben, te weten categorie 4.1 en 4.2. Deze activiteiten brengen een bepaalde geluidsbelasting met zich mee voor omgelegen percelen. Gezien de voornemens van de gemeente om woningbouw te realiseren ten (noord)westen van de beoogde muur is deze aanduiding hier opgenomen. De noodzaak voor een dergelijke geluidswerende muur bestaat op basis van de richtlijnen die de VNG stelt voor afstanden tot geluidsbelastende activiteiten.

Omdat de bouw van de muur inderdaad afhankelijk is van een geluidsonderzoek, hebben wij de regels aangevuld met een voorwaardelijke verplichting die voorziet in de beperking dat de muur alleen gebouwd mag worden indien aangetoond wordt dat de muur noodzakelijk is voor woningbouw indien dat blijkt uit een akoestisch onderzoek.

E. Er is geen noodzaak tot het verlagen van de milieucategorie.

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze raakt op een aantal vlakken dezelfde punten als onderdeel B, C en D. Het bezwaar tegen de verlaging wordt deels toegespitst op gebrek aan de noodzaak, maar ook op het gebrek aan PDV-mogelijkheden voor De Vallei.

De noodzaak tot het verlagen van de milieucategorieën in het ontwerpplangebied vindt haar grondslag, zoals ook in eerdere delen verduidelijkt, in de mate van concretisering van de ontwikkelingen in Het Ambacht en de richtlijnen gesteld door de VNG voor milieuzoneringen. Over de PDV-mogelijkheden wordt verder ingegaan onder H in deze commentaarnota.

F. Uitzondering gemeentegrond

De reclamant haalt aan dat het voorbereidingsbesluit een groter grondgebied aanduidt dan het gebied van het ontwerpplan. Terecht wordt hier de vraag gesteld waarom het ontwerpplan een kleiner gebied is, en waarom vooral gemeentegrond hierbij uitgesloten wordt. In het voorbereidingsbesluit is simpelweg, wegens spoed destijds, een rechte lijn van noordoostelijke tot zuidwestelijke richting getrokken. In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met kadastrale grenzen, ter voorkoming dat een kadastraal perceel in twee verschillende bestemmingsplannen zou komen te liggen. Ook is gekeken of het voor de verst weg gelegen percelen relevant was om de categorie te verlagen.

G. De voorwaardelijkheid van dit bestemmingsplan ontbreekt

De ontwikkelingen in Het Ambacht, waar een transformatie van industrieterrein naar woon-werkgebied zal plaatsvinden, bevindt zich in een dergelijk vergevorderd stadium dat de gemeente een voorwaardelijke bepaling niet nodig acht. Bij de transformatie zijn naast de gemeente ook andere partijen betrokken voor de realisatie van het gebied. Dit is in een concreet stadium.

H. Ontbrekende PDV-mogelijkheid

Het argument dat de huidige beleidskaders voor detailhandel en vestigingen van PDV-locaties niet toereikend is in de casus van de Smalle Zijde 1A als zijnde een gebouw gekoppeld aan Groeneveldselaan 55 (wél een PDV-locatie) is een argument waar de gemeente zich in kan vinden. Door PDV hier toe te staan wordt er in beperkte mate een mogelijkheid gegeven om de woonboulevard uit te laten breiden in haar activiteiten, die aansluiten op de rest van het gebied. In 2022 zijn beleidskaders opgesteld voor de herontwikkeling van de Overgangszone Ambacht. Hierbij wordt onder de programmatische eisen gesteld dat grootschalige detailhandel in samenhang met de bestaande meubelboulevard mogelijk gemaakt dient te worden. Ten tijde van de vestiging van Wet voorkeursrecht gemeente op het gebied zijn kaders gesteld, waarvan het verbeteren van de grootschalige detailhandel één is. Het toekennen van de aanduiding 'perifere detailhandel' aan de Smalle Zijde 1A is in lijn met de gestelde kaders.

Conclusie

Wij stellen voor om de zienswijze van reclamant a ontvankelijk te verklaren. De zienswijze geeft verder aanleiding om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- A. Op de verbeelding wordt op het perceel E 780 de aanduiding 'detailhandel perifeer' toegevoegd;
- B. Regel 3.1 sub f is uitgebreid. De voorwaardelijkheid van de geluidswerende voorziening is aan deze regel toegevoegd.
- C. Regel 3.1 sub h is toegevoegd. Deze regel staat perifere detailhandel toe op gronden die de aanduiding "detailhandel perifeer" hebben

Ambtelijke wijzigingen

Voorstel doorvoeren ambtelijke wijzigingen

- A. In regel 1.12 is de definitie van “beperkt kwetsbaar object” gewijzigd
- B. In regel 1.32 is de definitie van “groepsrisico” toegevoegd
- C. In regel 1.38 is de definitie van “invloedsgebied” toegevoegd
- D. In regel 1.40 is de definitie van “kwetsbaar object” gewijzigd
- E. In regel 1.51 is de definitie van “oriëntatiewaarde” toegevoegd
- F. In regel 1.58 is de definitie van “plaatsgebonden risico” toegevoegd
- G. Regel 3.2.2 onder e en f is aangepast zodat er niet meer naar zeer kwetsbare objecten, maar kwetsbare objecten wordt verwezen.
- H. Regel 3.3.4 onder 1 is aangepast zodat er niet meer naar zeer kwetsbare objecten, maar kwetsbare objecten wordt verwezen.
- I. Regel 3.4.1 onder b en c is aangepast zodat er niet meer naar zeer kwetsbare objecten, maar kwetsbare objecten wordt verwezen.
- J. Regel 3.5.7 onder 1 is aangepast zodat er niet meer naar zeer kwetsbare objecten, maar kwetsbare objecten wordt verwezen.
- K. Regel 3.6 is aangepast zodat er niet meer naar zeer kwetsbare objecten, maar kwetsbare objecten wordt verwezen.
- L. In de toelichting wordt foutief gesteld dat dit bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maakt die getoetst dienen te worden op vlak van externe veiligheid. Dit is gecorrigeerd in Hoofdstuk 4.3.2 van de toelichting op voorliggend bestemmingsplan.
- M. Legenda is aangepast zodat de benaming van Bevi contouren correct benoemd worden
- N. Bevi – inrichting – PR 10-6 is toegevoegd, zodat de juiste contouren behorende bij het waterstofpunt in het plangebied worden aangegeven.