

# **BESTEMMINGSPLAN “HET NOORDERWERK”**

**Commentaarnota vooroverleg en inspraak**

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
<b>2. Procedure</b>	<b>3</b>
<b>3. Wettelijk overleg</b>	<b>4</b>
3.1 Inleiding	4
3.2 Aangeschreven instanties	4
<b>4. Inspraakreacties</b>	<b>6</b>
4.1 Ontvankelijkheid inspraakreacties	6
4.2 Inspraakreacties	6
4.3 Conclusie inspraakreacties	14
<b>5. Ambtshalve wijzigingen</b>	<b>14</b>
5.1 De toelichting	14
5.2 De planregels	15
5.3 De verbeelding	15
<b>6. Staat van wijzigingen</b>	<b>15</b>
6.1 Toelichting	15
6.2 Planregels	16
6.3 Verbeelding	16

## 1. Inleiding

Deze commentaarnota vooroverleg en inspraak heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure voor bestemmingsplan "Het Noorderwerk". Dit plan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bedrijventerreinen "De Faktorijs", "De Vendel", "De Compagnie" en de "Compagnie Oost". Het plangebied ligt in het noorden van Veenendaal, maar ten zuiden van de rijksweg A12.

### 1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) wordt voorgesteld;
- de Staat van Wijzigingen waarin alle veranderingen worden opgesomd.

### 1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

## 2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Veenendaal heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Het Noorderwerk' te Veenendaal vanaf 16 januari t/m 27 februari 2013 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen inspraakreacties in te dienen.

Bovendien was er op 29 januari 2013 een inloopbijeenkomst georganiseerd en was er op 15 februari 2013 de mogelijkheid geboden om gedurende deze dag gebruik te maken van het inloopsprekuur.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende Commentaarnota Vooroverleg en Inspraak worden de insprekers door middel van toezending van deze commentaarnota op de hoogte gebracht van de gemeentelijke reactie hierop. Daarbij wordt tevens vermeld wanneer het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder gedurende zes weken zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

- 1) Gedeputeerde Staten of de inspecteur tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
- 2) De gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

### **3. Wettelijk overleg**

#### **3.1 Inleiding**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende e-mail is gevraagd om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Niet alle instanties hebben een reactie gegeven. Er kan in dat geval van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

#### **3.2 Aangeschreven instanties**

De volgende instanties zijn benaderd:

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen;
2. Waterschap Vallei en Eem;
3. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en omstreken;
4. Hoofdingenieur Directeur Rijkswaterstaat, directie Utrecht;
5. Hoofdingenieur Directeur Rijkswaterstaat, directie Oost Nederland;
6. College van burgemeester en wethouders van Renswoude;
7. College van burgemeester en wethouders van Ede.

De reacties van de instantie(s) zullen hieronder behandeld worden.

#### **Reactie Provincie Utrecht:**

##### Verkeer

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen goed, tijdig en veilig ontsloten te zijn en kunnen leiden tot een toenemende verkeersdruk elders in de regio. De toelichting op het bestemmingsplan geeft geen inzicht in het aantal verkeersbewegingen voor alle modaliteiten (auto, fiets en voetganger). Met name de verkeersafwikkeling op de aansluiting met de N233 dient nader te worden onderzocht. De provincie wil inzicht verkrijgen via een Mobiliteitstoets.

##### Externe veiligheid

Vooroverleginstantie is van mening dat ondanks het conserverende karakter van het plan het bestaande groepsrisico inzichtelijk en verantwoord dient te worden in de toelichting.

##### Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Vooroverleginstantie is van mening dat het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief het gebruikte kaartmateriaal ten aanzien van de EHS in de plantoelichting niet actueel is. Verder dient de conclusie dat er geen aantasting van de EHS te verwachten valt, onderbouwd te worden op grond van het 'Nee, tenzij regime'.

#### **Antwoord gemeente**

##### Verkeer

Bij de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van het nieuwe vastgestelde beleid. Concreet betekent dit toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (vastgesteld 5 februari 2013). Volgens paragraaf 5.4 van de structuurvisie stelt de provincie een mobiliteitsscan verplicht bij elke voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het

voorontwerpbestemmingsplan “Het Noorderwerk” is echter conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Een dergelijk onderzoek kan in dit geval achterwege blijven.

#### Externe veiligheid

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan “Het Noorderwerk” zal het bestaande groepsrisico inzichtelijk en verantwoord worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

#### Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief het gebruikte kaartmateriaal ten aanzien van de EHS is op dit punt in de plantoelichting aangepast met dien verstande dat het plangebied grenst aan de “groene contour”. Volgens de beleidstekst van paragraaf 6.5.2 van de PRS is op de “groene contour” het ‘nee, tenzij regime’ **niet** van toepassing. In deze gebieden geldt als enige aanvullende beperking op het provinciale beleid voor het landelijk gebied dat de provincie zal voorkomen dat onomkeerbare ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking, het realiseren van natuur in deze gebieden onmogelijk maken. In voorliggend conserverend bestemmingsplan is daar geen sprake van.

#### **Conclusie vooroverleg:**

Het bestemmingsplan zal worden aangepast voor zover dit betrekking heeft op Externe veiligheid en de Ecologische hoofdstructuur in de plantoelichting.

#### 4. Inspraakreacties

Er zijn op het voorontwerpbestemmingsplan 10 inspraakreacties ingekomen, namelijk:

1. Stichting Vernieuwing Gelderse Vallei (SVG), Postbus 125, 3925 ZJ Scherpenzeel;
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
3. Ekris Retail BV, Plesmanstraat 36, 3905 KZ Veenendaal;
4. Comp4You Personal Computer, Prins Bernhardlaan 48, 3901 CC Veenendaal;
5. J&D Investments, p/a Nieuwe Veenendaalseweg 207, 3911 MJ Rhenen;
6. Van Elst Vastgoed b.v., Postbus 595, 3900 AN Veenendaal;
7. Stijl Advocaten, namens NSI Volumineuze Detailhandel B.V., Kruisweg 661 – 665 2132 NC Hoofddorp;
8. All Care Dispenserlines, Storkstraat 41, 3905 KX Veenendaal;
9. Bochane Exploitatiemaatschappij B.V., Einsteinstraat 49, 3902 HN Veenendaal;
10. Groothandel Rebergen B.V., Fokkerstraat 21, 3905 KV Veenendaal.

##### 4.1 Ontvankelijkheid inspraakreacties

De inspraakreacties zijn schriftelijk dan wel via e-mail ingediend binnen de inspraaktermijn van 16 januari t/m 27 februari 2013. De inspraakreacties worden daarom allemaal in behandeling genomen.

##### 4.2 Inspraakreacties

De inspraakreacties worden hieronder verwoord en beantwoord.

###### *Inspraakreactie 1*

- a) Insprekers zijn van mening dat het provinciaal ruimtelijk beleid ten aanzien van de EHS in de plantoelichting niet actueel is.
- b) Insprekers missen wat betreft recreatie en cultuurhistorie enkele elementen die naar hun mening nog niet goed tot hun recht komen, namelijk:
  - dat de Grift de functie van doorgaande kanoroute vervult en aansluit op het werk de Rode Haan. Op deze manier kunnen recreatie en cultuurhistorie goed worden verknoot;
  - Het fietsnetwerk rond de Grebbelinie valt voor een groot deel binnen het plangebied en vervult ook een belangrijke schakel tussen recreatie en cultuurhistorie;
  - de combinatie tussen de aanwezige verblijfsmogelijkheden rondom de Rondweg west (hotels) en het mogelijk toeristisch-recreatief potentieel in relatie tot de Grebbelinie en in het bijzonder het Fort aan de Buursteeg.

###### **Antwoord gemeente**

- a) Het opgenomen beleid blijkt na vaststelling op 5 februari 2013 van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 niet meer actueel.
- b) De toelichting zal op deze punten worden aangevuld.

###### **Conclusie:**

- a) De toelichting zal op deze punten worden aangepast.
- b) Zie a)

---

###### *Inspraakreactie 2*

- a) Belemmeringenstrook voor de in het plangebied aanwezige aardgastransportleiding is volgens inspreker op de verbeelding weergegeven met een "Veiligheidszone Leiding-Gas". Inspreker is van mening dat dit met een dubbelbestemming geborgd moet worden.
- b) Inspreker is van mening dat ondanks het conserverende karakter van het plan het bestaande groepsrisico inzichtelijk en verantwoord dient te worden in de toelichting.

## Antwoord gemeente

- a) De aanwezige aardgastransportleiding is op de verbeelding en planregels opgenomen als een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' een en ander ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport. Daarnaast is in het kader van externe veiligheid een veiligheidszone opgenomen voor de betreffende gastransportleiding. Deze gebiedsaanduiding is echter niet in de planregels opgenomen. Dit zal alsnog moeten plaatsvinden.

### Conclusie:

De reactie geeft alleen aanleiding tot aanpassing van de regels ten aanzien van de 'veiligheidszone – leiding-gas'. De overige van toepassing zijnde regels en de verbeelding blijven gehandhaafd.

- b) Uit artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) juncto artikel 5, eerste tot en met derde lid, van het Bevi vloeit voort dat de verantwoordingsplicht van toepassing is voor de vaststelling van een bestemmingsplan. Hierbij is niet het conserverende karakter leidend, maar een besluit waarbij de bouw of vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegelaten.

### Conclusie:

Voorafgaand aan de vaststelling van bestemmingsplan "Het Noorderwerk" zal het bestaande groepsrisico inzichtelijk en verantwoord worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

---

## Inspraakreactie 3

- a) Insprekers willen de bouwhoogte binnen de bestemming "Bedrijf" verhoogd hebben naar 20 m<sup>1</sup>. Dit geldt met name voor de bedrijfsgebouwen die grenzen aan de A12 (Honda- en BMW-lokatie);
- b) Voor de bestaande reclamemast (Burgerking) bestaat de wens om deze dichter naar de A12 te verplaatsen met een minimale hoogte van 35 m<sup>1</sup>. Aanleiding hiervoor is de (horeca) ontwikkeling op het Goudreinetterrein en de eisen die exploitanten hier aan stellen;
- c) Insprekers willen dat de huidige bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd, waarbij horeca voor de volledige 100% is toegestaan. Verder willen insprekers de leisurfunctie toegevoegd zien aan de bestemming om mogelijk een bowlingbaan te realiseren (6-baans).
- d) Insprekers willen op het perceel Plesmanstraat 36 (Honda-lokatie) detailhandel vestigen. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan Suit Supply, maar ook overige accessoires. De detailhandel dient echter wel een groter brutovloeroppervlak (bvo) te beslaan dan 150 m<sup>2</sup>;
- e) Het perceel Plesmanstraat 45 (BMW-lokatie) kampt met een parkeerprobleem voor het eigen personeel. Insprekers hebben de wens om voor het pand in de groenstrook te parkeren.
- f) Op het Goudreinetterrein is momenteel een tankstation gevestigd (diesel). Insprekers willen ook de mogelijkheid hebben om benzine, olie, gas en elektra aan te bieden. Een en ander moet dan ook gecombineerd kunnen worden met een kiosk;
- g) Insprekers geven aan dat het perceel Plesmanstraat 36 (Hondagebouw) geen horeca-aanduiding heeft. Insprekers willen graag dat dit conform het geldende bestemmingsplan gehandhaafd blijft;
- h) Insprekers willen de mogelijkheid hebben om een wasstraat te realiseren op het perceel Plesmanstraat 45 (BMW-lokatie);
- i) Insprekers willen uitbreiding van het bouwvlak bij het Honda gebouw naar de noordoosthoek. Op deze manier ontstaat een recht bouwvlak.

## Antwoord gemeente

- a) Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is handhaven van de bestaande rechten. Met het bestemmingsplan is er voor gekozen een bouwhoogte toe te staan van 12 m<sup>1</sup>, conform de vergunde situatie (inclusief vrijstelling artikel 19, lid 1 WRO). Dit is al een verruiming ten opzichte

van het geldende bestemmingsplan 'De Compagnie'.

Niettemin is het stedenbouwkundig gewenst om bij de afrit van de rijksweg A12 een accent in de hoogte te realiseren. Dit heeft een positieve uitstraling voor zowel de bouwstrook langs de rijksweg als de bouwstrook langs de Rondweg-West. Een bouwhoogte van 15 m<sup>1</sup> correspondeert inmiddels met de toegestane bouwhoogte op de hoek Grote Beer - Rondweg-West (Olenz).

**Conclusie:**

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

- b) In het voorontwerpplan is verzuimd de bestaande reclamemast in te passen. Ten aanzien van deze, op het wegverkeer gerichte, horecalocaties geldt het beleid dat per bedrijf één reclamemast mag worden opgericht met een maximale hoogte van 25 meter. Dit beleid is ook vertaald in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Batterijen aan de noordzijde van de A12. Deze reactie is daarom aanleiding het ontwerpplan aan te vullen met de aan het bestemmingsplan 'De Batterijen' gelijke regeling dat per horeca-aanduiding één reclameobject met een maximale hoogte van 25 meter mag worden opgericht. Dit object mag eventueel buiten het bouwvlak, maar binnen het bestemmingsvlak waarin de functie horeca is toegestaan, worden opgericht.

**Conclusie:**

De planregels van het ontwerpbestemmingsplan zullen hier op worden aangepast.

- c) In het nog geldende bestemmingsplan "De Compagnie" is aan de gronden gelegen aan de oostzijde van de Rondweg-West, tot en met de hoek Grote Beer de bestemming Bedrijfsdoeleinden 1 (B1) toegekend. Binnen deze bestemming is ook horeca toegestaan. Gelet op de gerealiseerde bebouwing en het bestaande gebruik is er geen aanleiding deze mogelijkheid voor de gehele strook te handhaven. Wel is het ruimtelijk logisch de strook waarin de horeca activiteiten wel zijn toegestaan, vanaf de Burgerking door te trekken tot aan de A12, derhalve inclusief de huidige Honda-lokatie. Een aan de toegestane horecafunctie ondergeschikte leisurefunctie is daarin tevens begrepen. Een zelfstandig leisurebedrijf is in strijd met het beleid ten aanzien van beoogde functies op bedrijventerreinen en is daarom niet toegestaan in dit bestemmingsplan.

**Conclusie:**

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal hier op worden aangepast.

- d) In de op 20 december 2012 door de raad vastgestelde notitie "Detailhandelsstructuur Veenendaal, nu en in de toekomst" zijn de gewenste detailhandelslocaties in Veenendaal vastgelegd. Dit betreffen het kernwinkelgebied, de wijkwinkelcentra en de PDV-locaties aan de Groeneveldselaan en De Grote Beer. Voor de ontwikkeling van andere winkellocaties bestaat binnen deze gewenste structuur geen ruimte. De door inspreker beoogde detailhandel past hier daarom in het geheel niet.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.



- e) Het bestemmingsplan maakt een parkeervoorziening binnen de bestemming "Groen" mogelijk. Hiervoor dient echter een separate afweging te worden gemaakt of wij op basis van de eigendomssituatie en sectoraal beleid (denk hierbij aan parkeer- en groenbeleid) medewerking willen verlenen aan dit verzoek. Het bestemmingsplan leent zich niet voor voor deze afweging.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

- f) Het betreffende tankstation betreft een op het bedrijfsleven (voornamelijk transporteurs) gericht onbemand brandstofverkooppunt, waar uitsluitend dieselolie kan worden getankt. Aangezien er geen of ondergeschikt sprake is van detailhandel, is het verkooppunt niet als zodanig op de plankaart aangegeven. Daarmee zou een met het bestemmingsplan strijdige situatie ontstaan. Uit de bouwvergunningen blijkt dat geen voorwaarden zijn gesteld ten aanzien van detail- of groothandel. Gelet op het uitgangspunt om bestaande en vergunde situaties positief te bestemmen ligt het in de reden om op de plankaart het verkooppunt via een aanduiding te legaliseren. De bouw van een kiosk is dan ook mogelijk. De verkoop van gas (LPG) achten wij, gelet op de omliggende functies, niet gewenst.

**Conclusie:**

De planregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zullen hier op worden aangepast.

- g) Zie reactie onder c.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

- h) De hier bedoelde activiteit staat niet expliciet aangegeven op de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten, maar is een bedrijfsactiviteit die onder SBI-code 45 valt en is daarmee een toegestane activiteit.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Het Honda- gebouw aan de Plesmanstraat 36 maakt onderdeel uit van zowel de stedenbouwkundige structuur van de Nieuweweg als die van het bedrijventerrein (in oostelijke richting). Dit gebouw is volgens de verleende vrijstelling in 1998 bedoeld als accent in beide structuren. Een verdere uitbreiding van het bouwvlak in oostelijke richting, zorgt ervoor dat er straks geen sprake meer is van een stedenbouwkundig accent, maar van een wijziging in de stedenbouwkundige structuur. Een dergelijke situatie achten wij ongewenst.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

---

***Inspraakreactie 4***

Inspreker stelt dat de binnenplanse ontheffing om medewerking te verlenen aan beperkte uitoefening van detailhandel op het bedrijventerrein op gespannen voet staat met detailhandel in het centrum van Veenendaal. Op deze manier komt de positie van winkelier in het winkelcentrum onder druk te staan.

**Antwoord gemeente**

In de op 20 december 2012 door de raad vastgestelde notitie "Detailhandelsstructuur Veenendaal, nu en in de toekomst" zijn de gewenste detailhandelslocaties in Veenendaal vastgelegd. Dit betreffen het kernwinkelgebied, de wijkwinkelcentra en de PDV-locaties aan de Groeneveldselaan en De Grote Beer. Onder een aantal voorwaarden willen we ondergeschikte

detailhandel op bedrijventerreinen toestaan. Met het voorliggende bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouder de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten aanzien van detailhandel. Concreet betekent dit dat detailhandel in nevenartikelen wordt toegestaan, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen en/of materialen die die rechtstreeks in verband staan met deze detailhandel tot een maximum van 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum tot 150 m<sup>2</sup>. Deze afwijking van het bestemmingsplan is echter wel aan een zestal voorwaarden gebonden. Deze voorwaarden zien toe op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen, de verkeersaantrekkende werking, de verkeersveiligheid en een evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur. Voorzieningenniveau. Van een directe toestemming op grond van het bestemmingsplan is geen sprake.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

---

***Inspraakreactie 5***

Insprekers willen dat de geldende bestemming op het perceel Plesmanstraat 62, waar nu ook zelfstandige kantoren zijn toegestaan, gehandhaafd blijft.

**Antwoord gemeente**

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) stelt dat op er dit moment veel kantoorruimte leeg staat, een groot deel van de leegstand is structureel. Bovendien is er nog een grote – nog niet gerealiseerde - plancapaciteit. Daarom geeft de provincie in principe geen ruimte voor nieuwe, nog niet gerealiseerde, kantorenlocaties. Gemeente Veendam is eveneens aan dit beleid gebonden. Concreet betekent dit in ieder geval het volgende:

- wanneer kantoren nog niet zijn gebouwd, dient een ruimtelijk plan bij actualisering niet meer te voorzien in de functie kantoren, tenzij er concreet zicht is op gebruik als kantoor in de planperiode. Dit kan onder meer blijken uit vastgestelde visies, onderzoeken of afgesloten contracten;
- in het algemeen staan wij ruimtelijke plannen die nieuw, nog niet gerealiseerd kantoorvolume bevatten niet toe. Mits de noodzaak conform de duurzame verstedelijkingsladder is aangetoond kan in het stedelijk gebied een uitzondering worden gemaakt voor kleinschalige zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied (bijvoorbeeld bankfilialen en gemeentehuizen) en functiegebonden kantoren (bijvoorbeeld havengebonden of veilinggebonden);

In 1999 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een kantoorgebouw (kenmerk 99.159) op het perceel Plesmanstraat 62. Tot op heden is van deze bouwvergunning geen gebruik gemaakt.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

---

***Inspraakreactie 6***

Inspreker geeft aan dat het kantoor-verzamelgebouw aan de Plesmanstraat 2-14 te Veendam op de verbeelding niet is aangeduid als "Kantoor" en verzoekt dit aan te passen.

**Antwoord gemeente**

Uit onze inventarisaties blijkt ook dat er sprake is van een kantoor-verzamelgebouw. De verbeelding is op dit punt aangepast.

**Conclusie:**

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal hier op worden aangepast.

---

***Inspraakreactie 7***

- a) Inspreker verzoekt de definitie van 'detailhandel – perifeer' te verruimen;
- b) Insprekers verzoeken ook grootschalige detailhandel toe te staan;
- c) Insprekers willen dat conform het geldende bestemmingsplan ook op de Einsteinstraat 1 wederom zelfstandige kantoren zijn toegestaan;
- d) Insprekers geven aan dat in het bestemmingsplan bedrijven zijn toegestaan tot de ter plaatse aangegeven milieucategorie 2. Insprekers verzoeken ook bedrijven toe te staan die tot een hoger milieucategorie behoren;
- e) Insprekers verzoeken conform het geldende bestemmingsplan wederom commerciële- en maatschappelijke voorzieningen toe te staan;
- f) Insprekers geven aan dat het bouwvlak niet het gehele pand omvat. Ook de opgenomen bouwhoogte correspondeert niet met de werkelijke situatie. Insprekers verzoeken de verbeelding hier op aan te passen;
- g) Insprekers verzoeken de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige horeca op verdieping' op de verbeelding in overeenstemming te brengen met de planregels;

#### **Antwoord gemeente**

- a) Perifere detailhandelslocaties zijn een aanvulling op de winkelstructuur voor branches die artikelen verkopen die naar omvang en aard niet in het kernwinkelgebied verkocht kunnen worden. Ingevolge de beleidsnotitie 'PDV/GDV-beleid Gemeente Veendam 2010-2012' (vastgesteld op 15 december 2010) worden bij de definitie van grootschalige detailhandel de IPO richtlijnen aangehouden. Volgens de richtlijnen van het IPO behoren tot de Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV) de volgende branches: auto's, boten, caravans, detailhandel in brand- en explosie-gevaarlijke en milieu-verstorende stoffen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, tuincentra, keukens en sanitair, en de gehele woninginrichting, waaronder meubelen. De planregel (begrip) in het bestemmingsplan is hier op afgestemd.

#### **Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregel van het ontwerpbestemmingsplan.

- b) Met inachtneming van het vermelde onder a) kunnen alle overige vormen van grootschalige detailhandel, met uitzondering van dagelijkse winkelvoorzieningen, worden aangeduid als GDV. Voor GDV-branches geldt dat deze bij voorkeur in en rondom centrumgebieden worden gevestigd. Afhankelijk van de branche en omvang is een overweging mogelijk om GDV perifeer te vestigen. Dit betreft GDV-branches die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratie-gebieden gevestigd kunnen worden. Voor deze mogelijke vestiging dient een separate afweging te worden gemaakt op basis van een concrete aanvraag.

#### **Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

- c) De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) stelt dat op er dit moment veel kantoorruimte leeg staat, een groot deel van de leegstand is structureel. Bovendien is er nog een grote – nog niet gerealiseerde - plancapaciteit. Daarom geeft de provincie in principe geen ruimte voor nieuwe, nog niet gerealiseerde, kantorenlocaties. Gemeente Veendam is eveneens aan dit beleid gebonden. Concreet betekent dit in ieder geval het volgende:
  - wanneer kantoren nog niet zijn gebouwd, dient een ruimtelijk plan bij actualisering niet meer te voorzien in de functie kantoren, tenzij er concreet zicht is op gebruik als kantoor in de planperiode. Dit kan onder meer blijken uit vastgestelde visies, onderzoeken of afgesloten contracten;

- in het algemeen staan wij ruimtelijke plannen die nieuw, nog niet gerealiseerd kantoorvolume bevatten niet toe. Mits de noodzaak conform de duurzame verstedelijkingsladder is aangetoond, kan in het stedelijk gebied een uitzondering worden gemaakt voor kleinschalige zelfstandige kantoren met een lokaal vestigingsgebied (bijvoorbeeld bankfilialen en gemeentehuizen) en functiegebonden kantoren (bijvoorbeeld havengebonden of veilinggebonden);

Op 15 november 2002 (kenmerk 01.512) is bouwvergunning verleend middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het oprichten van een meubeltoonzalencomplex. Dit neemt uiteraard niet weg dat de onderliggende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B1 en B2)' kantoren toestaat. Tot op heden is van deze mogelijkheid echter geen gebruik gemaakt en is er bovendien geen concreet zicht op het gebruik als kantoor in de planperiode.

**Conclusie:**

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal hier niet op worden aangepast.

- d) Het perceel Einsteinstraat 1 ligt op zeer korte afstand van de woningen aan de Stationsstraat. In het kader van bedrijven en milieuzonering worden in voorkomende gevallen minimale afstanden vastgelegd tussen woonbuurten (woningen) en bedrijven. Deze afstanden zijn behalve van de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken, gemengde gebieden of landelijke gebieden.

Voor het vaststellen van zulke afstanden worden de lijsten zoals opgenomen in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie ingedeeld in een vijftal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De grootste afstand vanaf de perceelsgrens tot aan de gevoelige functie dient bij een categorie 2 bedrijf maximaal 30 meter te bedragen, terwijl die van een milieucategorie  $\geq 3$  maximaal 50 m<sup>1</sup> of meer moet bedragen. Door de categorie te verhogen en daarmee deze afstand te vergroten zal er meer hinder kunnen ontstaan voor de directe woonomgeving.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

- e) Commerciële en maatschappelijke dienstverlening zijn per abuis niet in de planregels opgenomen.

**Conclusie:**

De planregels van het ontwerpbestemmingsplan zullen op dit punt worden aangepast.

- f) Een deel van de ondergrondse parkeergarage (ingang) op het perceel Einsteinstraat 1 valt nu buiten het bouwvlak. Het bouwvlak zal hier op worden aangepast. Voor wat betreft de bouwhoogte merken wij op dat de hoofdmassa van het gebouw een bouwhoogte heeft van 12,07 m<sup>1</sup> (exclusief ondergeschikte bouwdelen). Op grond van het bestemmingsplan is een bouwhoogte van 12 m<sup>1</sup> toegestaan.

**Conclusie:**

Gelet op de zeer geringe afwijking behoeft de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op dit punt geen aanpassing.

- g) Momenteel is er geen sprake meer van een zelfstandig horecabedrijf op het perceel Einsteinstraat 1. Voorheen maakte DeMaes Catering gebruik van de bovenverdieping voor horeca-activiteiten. Deze activiteiten zijn echter beëindigd. Bovendien is op grond van zowel het vigerende bestemmingsplan 'Compagnie-Oost' als ons vastgestelde horecabeleid geen zelfstandige horeca toegestaan op bedrijventerreinen (alleen horecafuncties toegestaan die naar aard en omvang onder- of nevenschikt zijn aan de hoofdfunctie).

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige horeca op verdieping' zal in combinatie met de toelichting en de planregels worden verwijderd.

**Conclusie:**

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige horeca op verdieping' zal geen onderdeel meer gaan uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan.

---

***Inspraakreactie 8***

Inspreker geeft aan dat zijn bedrijfswoning op Storkstraat 43 niet als zodanig is aangeduid op de plankaart en verzoekt dit aan te passen.

**Antwoord gemeente**

Uit onze inventarisaties blijkt ook dat er sprake is van een bedrijfswoning.

**Conclusie:**

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal hier op worden aangepast.

---

***Inspraakreactie 9***

- a) Inspreker geeft aan dat de bedrijfswoningen op Einsteinstraat 45, 47 en 49 niet als zodanig op de plankaart zijn aangeduid en verzoekt dit aan te passen;
- b) Inspreker wenst uitbreiding van het aantal openbare parkeerplaatsen in de groenstrook grenzend aan de A12;
- c) Inspreker geeft aan dat de opgenomen bouwhoogte van zijn panden op Einsteinstraat 45, 47 en 49 niet correspondeert met de werkelijke situatie. Inspreker verzoekt de verbeelding hier op aan te passen;

**Antwoord gemeente**

- a) Uit onze inventarisaties (Omgevingsdienst, WOZ-informatie en bouwdoosier) blijkt dat er slechts sprake is van een bedrijfswoning op Einsteinstraat 47.

**Conclusie:**

Voor de bedrijfswoning aan Einsteinstraat 47 te Veenendaal zal de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

- b) Het bestemmingsplan maakt een mogelijke parkeervoorziening binnen de bestemming "Groen" mogelijk. Hiervoor dient echter een separate afweging te worden gemaakt of wij op basis van de eigendomssituatie en sectoraal beleid (denk hierbij aan parkeer- en groenbeleid) medewerking willen verlenen aan dit verzoek. Het bestemmingsplan leent zich hier niet voor.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

- c) Op grond van de verleende bouwvergunning op 9 augustus 2000 voor het oprichten van een garagebedrijf (kenmerk 00-417) en de verleende bouwvergunning van 19 januari 2004 (kenmerk 03-685) blijkt de maximale bouwhoogte van de bedrijfspanden 10,55 m<sup>1</sup> te zijn (exclusief ondergeschikte bouwdelen). Op grond van het bestemmingsplan is een bouwhoogte van 12 m<sup>1</sup> toegestaan.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

---

***Inspraakreactie 10***

- a) Inspreker geeft aan dat zijn bedrijfswoning op Fokkerstraat 21 niet als zodanig is aangeduid op de plankaart en verzoekt dit aan te passen.
- b) Inspreker geeft aan dat er een afwijkingsprocedure is opgestart om het bouwen in één zijde van de perceelsgrens mogelijk te maken. Hij verzoekt dit op te nemen op de verbeelding.

**Antwoord gemeente**

- a) Uit onze inventarisaties blijkt ook dat er sprake is van een bedrijfswoning.

**Conclusie:**

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal hier op worden aangepast.

- b) Inspreker heeft op 7 januari 2013 een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een overkapping aan de bedrijfsruimte op het perceel Fokkerstraat 21. Een dergelijke aanvraag richt zich voornamelijk op de haalbaarheid van het bouwplan en is geen toestemming om het bouwwerk op te mogen richten. Een dergelijk verzoek biedt onvoldoende basis om het bouwwerk op te nemen op de verbeelding. Hiertoe dient eerst de volledige procedure te worden doorlopen van de omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het geldende bestemmingsplan.

**Conclusie:**

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planregels of de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

**4.3 Conclusie inspraakreacties**

De inspraakreacties hebben er toe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan op verschillende onderdelen inhoudelijk gewijzigd wordt. Voor het aspect EHS wordt de toelichting geactualiseerd, het groepsrisico zal inzichtelijk en verantwoord worden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en verder zullen er nog enkele aanpassingen plaatsvinden aan de toelichting, de planregels en de verbeelding.

**5. Ambtshalve wijzigingen**

Op bepaalde onderdelen is het plan gewijzigd, zonder dat op deze onderdelen een vooroverleg- of inspraakreactie is ingediend. Deze wijzigingen heeft de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd.

Het plan wordt ambtshalve op de onderstaande onderdelen gewijzigd. Voor alle wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze nota, waar de volledige staat van wijzigingen is weergegeven.

**5.1 De toelichting**

- ◆ Paragraaf 3.2.1 (Structuurvisie 2005 – 2012)  
Actualisatie stand van zaken t.a.v. EHS. Dit onderdeel is nagenoeg verwijderd, waarbij wordt verwezen naar de beleidstekst onder paragraaf 4.7 (Flora- en Fauna)
- ◆ Paragraaf 3.2.4 (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (PRS))  
Geactualiseerd als gevolg van de vaststelling op 4 februari 2013.
- ◆ Paragraaf 4.7 (Flora- en Fauna)  
Tekst en afbeelding geactualiseerd als gevolg van de vaststelling van de PRS.
- ◆ Paragraaf 5.5.9 en 5.5.10 (Artikel 9 Wonen 1 -W1- en Artikel 10 Wonen 2 -W2-)  
Wonen 1 bestemming is conform de reguliere woonbestemming die binnen de woongebieden wordt gehanteerd. De wonen 2 bestemming is een uitwerking van de zogeheten woonwerkpercelen, waarvoor stedenbouwkundig andere uitgangspunten gelden. Dit betreft een grotere afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en een groter toegestaan oppervlak aan bijgebouwen op het achtererf.

- ◆ Paragraaf 5.7 Gebiedsaanduidingen  
Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - zone beeldbepalende aspecten' in plaats van een bouwaanduiding reclamemast. Volgens de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen kan een aanduiding niet worden toegepast over meerdere bestemmingen, zodal bij gebiedsaanduiding het geval is.
- ◆ Paragraaf 7.1 (Inspraak en overleg ex artikel 3.1.1. Bro)  
geactualiseerd aan de hand van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties.

## 5.2 De planregels

- ◆ Op diverse punten aangepast. Voor de exacte verwijzingen wordt verwezen naar de Staat van wijzigingen in paragraaf 6.

## 5.3 De verbeelding

- ◆ Op diverse punten aangepast. Voor de exacte verwijzingen wordt verwezen naar de Staat van wijzigingen in paragraaf 6.
- ◆ Ter hoogte van de Plesmanstraat 36 is een bouwhoogte opgenomen van 15 m<sup>1</sup> als gevolg van een inspraakreactie.
- ◆ Ter hoogte van Plesmanstraat 45 bouwhoogte opgenomen van 18 m<sup>1</sup> conform vigerend bestemmingsplan "De Compagnie".
- ◆ Bestemming Wonen 1 en 2 opgenomen.
- ◆ Specifieke bouwaanduiding –reclamemast verwijderd.

## 6. Staat van wijzigingen

### 6.1 Toelichting

1.	§ 3.3.1	WERV/Regio Foodvalley  <b>Wijzigen</b> Laatste alinea, laatste regel: Voor Foodvalley is een strategische agenda opgesteld en wordt gewerkt aan het uitvoeringsprogramma op basis van de strategische agenda.
2.	§ 3.4.12	Welstandsnota 2011  <b>Aanvullen</b> vaststellingsdatum

## 6.2 Planregels

1.	Artikel 3	Bestemming 'Bedrijf'  <b>Aanvullen</b> 3.1 Bestemmingsomschrijving e. dienstverlening; k. kazemat, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur historische waarden'; x. specifieke vorm van bedrijf - fitnesscentrum;  3.6 Wijzigingsbevoegdheid (3.6.1 Aanduidingen) c. 'specifieke vorm van bedrijf - fitnesscentrum' (sb-fc)  <b>Verwijderd</b> 3.1 Bestemmingsomschrijving i. horeca in de categorie II, ter plaatse van de functieaanduiding (sb-h2) "Horeca in de categorie II.
2.	Artikel 9	Bestemming 'Wonen' gewijzigd in 'Wonen 1'
3.	Artikel 10	Bestemming 'Wonen 2' toegevoegd.
4.	Artikel 17	Lid 17.2 Veiligheidszone - leiding gas toegevoegd. Lid 17.4 Vrijwaringszone - zone beeldbepalende aspecten

## 6.3 Verbeelding

1.	Bestemming	Wonen is komen te vervallen
2.		Wonen 1 is toegevoegd
3.		Wonen 2 is toegevoegd
4.	Dubbelbestemming	Waarde – Ecologie verwijderd
5.	Gebiedsaanduiding	vrijwaringszone - zone beeldbepalende aspecten toegevoegd
6.	Functieaanduiding	Bedrijf t/m categorie..... gewijzigd van 3 naar 3.2
7.		Specifieke vorm van bedrijf – fitnesscentrum toegevoegd aan het perceel Koningsschot 37.
8.		Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg toegepast op het achterperceel van Rondweg West 257
9.		Specifieke vorm van bedrijf-zelfstandig horeca op verdieping op het perceel Einsteinstraat 1 verwijderd.
10.		Specifieke vorm van wonen-monument verwijderd.
11.	Bouwaanduiding	Specifieke bouwaanduiding- reclamemast verwijderd.
12.	Bouwvlak	Einsteinstraat 1 aangepast aan feitelijke situatie. Hierdoor is bouwvlak in westelijke richting aangepast.