

## **Uitwerkingsplan Prins Bernhardlaan 45**

**Commentaarnota zienswijzen**

Veenendaal, september 2021

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Inhoud van deze nota	1
1.2 Procedure	1
1.3 Leeswijzer	1
<b>2. Zienswijzen</b>	<b>2</b>
2.1 Zienswijzen	2
<b>3. Ambtshalve wijzigingen</b>	<b>6</b>
<b>Bijlage 1: Zonnestudie</b>	<b>7</b>

## 1. Inleiding

Deze nota heeft betrekking op de zienswijzefase van het ontwerp uitwerkingsplan Prins Bernhardlaan 45. Het ontwerpplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 54 appartementen. Het appartementencomplex wordt gerealiseerd op het perceel bekend als gemeente Veenendaal, sectie H, nummer 2591.

### 1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de uitwerkingsplanprocedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze zienswijzen;
- een aantal kleine wijzigingen die ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) wordt voorgesteld.

### 1.2 Procedure

Het ontwerp uitwerkingsplan Prins Bernhardlaan 45 heeft met ingang van 8 juli 2021 gedurende zes weken (tot en met 18 augustus 2021) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond gelegenheid voor belanghebbenden hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Naar aanleiding van de ter inzage legging is er een zienswijze ontvangen.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het uitwerkingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden.

Binnen twee weken na vaststelling van het uitwerkingsplan wordt het collegebesluit bekend gemaakt. Deze bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien het college bij de vaststelling van het uitwerkingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan moeten worden ingediend bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend of wanneer de indiener van het beroepschrift belanghebbende is.

Het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

### 1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2. De zienswijze is samengevat weergegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de voorgestelde aanpassingen in het omgevingsplan.

## 2. Zienswijzen

### 2.1 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend:

- Bewoner Prins Bernhardlaan 43 en eigenaar van V.O.F. J. Van de Weerd tevens gevestigd aan Prins Bernhard 45, schriftelijke zienswijze, verzonden op 13 augustus 2021, ingekomen op 17 augustus 2021.

De zienswijze is op de juiste wijze ingediend binnen de reactietermijn van 8 juli tot en met 18 augustus 2021. De zienswijze is daarom tijdig ingediend en in beschouwing genomen. De zienswijze wordt hieronder puntsgewijs verwoord en beantwoord.

### Samenvatting inhoud

- A. Onder punt 3.4.5 Welstandsnota 2017 van de Toelichting wordt opgemerkt dat in een situatie waarin het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, een negatief welstandsadvies kan worden afgegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Dat laatste is het geval omdat hoogbouw wezensvreemd is aan de omgeving.
- B. De hoogbouw doet afbreuk aan de vrijheid en privacy van direct omwonenden. De woning en het bedrijf komen daarnaast te verkeren in de schaduw van het appartementencomplex.
- C. Onder 3.4.1 Strategische Visie Veenendaal 2040 van de Toelichting wordt opgemerkt dat de directe omgeving bij de plannen betrokken is door burgerparticipatie toe te passen. Dat geldt echter niet voor cliënt als direct betrokken partij, die met zijn pand en bedrijf onmiddellijk grenst aan de ontwikkelingslocatie. Hij is in strijd met gemeentelijk beleid niet uitgenodigd om te participeren in de totstandkoming van het bestemmingsplan en zijn belangen zijn bij het opstellen van dit plan onvoldoende afgewogen.
- D. Dat zijn belangen onvoldoende zijn afgewogen, blijkt onder andere uit het feit dat onder 5.9.1 Toetsing bouwplan van de Toelichting in de tabel is opgenomen dat het bedrijf van cliënt valt in milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied moet worden aangehouden, terwijl de feitelijke afstand van de voorgenomen bebouwing 20 meter is. Dit kan dus niet en verhindert de gebruiksfunctie van het bedrijf. Evenwel is in afwijking van deze tabel vervolgens opgemerkt dat uit onderzoek zou blijken "dat het Autobedrijf, van de Weerd aan de Prins Bernhardlaan 43 op basis van de vergunde situatie een categorie 2 bedrijf betreft met een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Daarmee vormt het bedrijf geen belemmering voor voorliggend initiatief," zie bijlage 9 bij de Toelichting, de vormvrije m.e.r.-rapportage. Op welk onderzoek wordt gedoeld, blijkt niet uit deze bijlage.
- E. In bijlage 7 bij de Toelichting is onder 2.3.2 hierover opgemerkt dat het bedrijf van cliënt in het verleden meerdere voorschriften uit het Activiteitenbesluit zou hebben overtreden met handhaving en bestuursdwang ten gevolge, basis waarvan "een exact beeld" zou kunnen worden gevormd van de activiteiten en "met zekerheid" zou kunnen worden vastgesteld "dat het een categorie 2 bedrijf betreft waarbij de vergunde situatie niet de maximaal planologische is". Daarop volgt de zin: "Op grond van de aanbevolen richtafstand van 30 m, welke met één categorie verlaagd kan worden naar 10 m, kan de planlocatie wel voldoen aan de vergunde situatie." Een en ander, ook in samenhang gelezen, is zonder nadere motivatie - die ontbreekt - onbegrijpelijk. Dat geldt ook voor de zin die onder 4. Conclusie van de bijlage te lezen valt: "Ten aanzien van milieucategorie 3.1, behorende bij het autobedrijf J. van de Weerd v.o.f.,

geldt dat deze in vergunning- technische zin een categorie 2 bedrijf betreft en daarmee geen belemmering vormt." Het gestelde is feitelijk onjuist.

- F. Ook de opmerking die in die bijlage onder 2.4 wordt gemaakt bij het bedrijf van cliënt: "zoals in paragraaf 2.3.2 is toegelicht kan dit bedrijf als categorie 2 bedrijf worden gezien" is onjuist. Het betreft geen categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 10 meter. Dat blijkt overigens ook onder 2.5 uit de passage: "Het betreft een gemengd gebied waardoor aanbevolen richtafstanden met één klasse verlaagd mogen worden." Terecht wordt daaraan dan wel weer toegevoegd: "De aanwijzing hiertoe moet ruimtelijk gemotiveerd worden in een bestemmingsplanprocedure voor de planlocatie." Deze motivatie ontbreekt, althans is onjuist. Dit betekent, dat de omliggende bedrijven niet binnen de richtafstanden passen. Zo staat het ten slotte ook in de laatste zin van die paragraaf: "Gelet op het niet voldoen aan de richtafstanden ...".
- G. Er is ook op akoestisch gebied een potentieel probleem. Zoals terecht wordt opgemerkt in genoemde bijlage, heeft het bedrijf van cliënt overheaddeuren aan de zijde van de planlocatie, die tijdens werktijden open staan, waardoor een zorgvuldige ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek vereist, omdat het in samenhang met het bedrijf wat gevestigd is op de Nieuweweg 2a "niet ondenkbaar is" (zoals dat zo mooi wordt genoemd) dat er sprake is van overschrijding van de grenswaarden. Met andere woorden is ook op dit punt sprake van mogelijke strijdigheid met de regels.
- H. Een en ander vormt een belemmering voor de uitvoering van het plan. De zienswijze van cliënt is dan ook dat dit plan niet past in de reeds bestaande ruimtelijke plannen en voorschriften en in het beeld van de directe omgeving en niet kan gelden als een correcte uitwerking van het bestemmingsplan Centrum. Het kan in ieder geval niet worden goedgekeurd zonder dat recht gedaan wordt aan de belangen van cliënt, zowel privé als bedrijfsmatig. Die worden nu miskent, althans in ieder geval zwaar gebagatelliseerd.

### **Reactie gemeente**

Ad A) Aan de onderbouwing van de verschillende hoogtes ligt een stedenbouwkundig en programmatisch kader ten grondslag. Dit kader is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Centrum dat in 2014 door de raad is vastgesteld. In paragraaf 4.2 van de toelichting van het uitwerkingsplan Prins Bernhardlaan 45 is gemotiveerd waarom de verschillende bouwhoogtes passend zijn binnen de omgeving. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) heeft inderdaad de mogelijkheid om een negatief advies geven op de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing. Op dit plan hebben zij positief geadviseerd.

Ad B) Aan de Schoolstraat komt geen bebouwing, behalve dan de zijkant van de bebouwing aan de Prins Bernhardlaan. Deze bebouwing wordt maximaal 10 meter hoog. Deze maximale bouwhoogte geldt ook voor overige woningen (tweekappers en aaneengebouwde woningen) binnen het bestemmingsplan Centrum. De bouwdiepte van de bebouwing wordt in de nieuwe situatie minder dan in de huidige situatie. Bij de ontwikkelaar is een zonnestudie opgevraagd (bijlage 1). Hieruit blijkt dat enkel in de midzomer een deel van Prins Bernhardlaan 43 in de schaduw van de nieuwbouw ligt. Het gaat om maximaal een 75 minuten in de vroege ochtend.

Ad C) De ontwikkelaar geeft aan dat de heer Van de Weerd een uitnodiging heeft gehad en de stukken heeft kunnen inzien. In de notitie buurtinformatie die is opgesteld door de ontwikkelaar (bijlage 10 bij de toelichting van het uitwerkingsplan) staan naam en mailadres van de heer Van de Weerd als belanghebbende voor het digitaal platform waarop de stukken in te zien waren. De personen die zich aangemeld hadden als belanghebbende kregen een link om toegang te krijgen tot het digitale platform om zo de stukken in kunnen zien.

Ad D) De conclusie dat op basis van de vergunde situatie het bedrijf van de heer Van de Weerd een categorie 2 bedrijf betreft, komt voort uit het onderzoek naar bedrijven- en milieuzonering uitgevoerd door Craeft (bijlage 7 bij de toelichting van het uitwerkingsplan). In dit rapport is op basis van de VNG-publicatie en de lijst van bedrijfsactiviteiten geconcludeerd dat het bedrijf een categorie 2 bedrijf is.

Ad E) Het onderzoek naar bedrijven- en milieuzonering is tevens gecontroleerd door een deskundige van de Omgevingsdienst Regio Utrecht. In zijn beoordeling komt hij tot de volgende conclusie:

*Autobedrijf J. van der Weerd is gecategoriseerd op grond van een SBI-code 50104. Op grond van de VNG-publicatie en de lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij het bestemmingsplan, is dit gelijk te stellen aan de huidige categorie 501, 502, 504, zijnde 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'. Dit betreft een categorie 2 bedrijf met een aanbevolen richtafstand van 30 m in stille woonwijk, welke met één categorie verlaagd kan worden naar 10 m, kan de planlocatie wel voldoen aan de vergunde situatie. In overzicht van milieuzonering is dus terecht aangegeven dat op basis van planologische mogelijkheden wel sprake is van ontwikkeling binnen richtafstanden maar huidige activiteiten worden niet belemmerd. Behalve dat bevinden zicht de woningen aan de zuidkant van de inrichting al op een afstand kleiner dan de nieuwe ontwikkeling. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek laten ook zien dat hier geen sprake is van overschrijding van de normen uit het Activiteitenbesluit.*

Ad F) In subparagraaf 5.9.1 van de toelichting van het uitwerkingsplan is vermeld dat de omgeving van de Prins Bernhardlaan 45 zich typeert als een gemengd gebied. In paragraaf 2.2 van het rapport bedrijven- en milieuzonering (bijlage 7 bij de toelichting van het uitwerkingsplan) is ruimtelijk gemotiveerd waarom het gebied aangewezen kan worden als gemengd gebied, zie de tekst hieronder.

*Van gemengde gebieden is sprake als het gaat om gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of het gebieden betreffen met matige tot sterke functiemenging. In casu ligt de locatie langs hoofduitvalswegen naar het centrum van Veenendaal en is sprake van een grote diversiteit aan functiemenging. Er is dus sprake van een gemengd gebied.*

De zinssnede "Gelet op het niet voldoen aan de richtafstanden ..." geldt niet voor het autobedrijf. Enkel de afstand tussen de nieuwe ontwikkeling en het bedrijf Carbogen Amcis voldoet niet aan de richtafstand. Om deze reden is er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (bijlage 8 bij de toelichting van het uitwerkingsplan). In dit rapport is het volgende geconcludeerd:

*De gehanteerde richtwaarden van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode worden met ten hoogste 1 dB(A) in de nachtperiode overschreden. Vanwege de overschrijding in de nachtperiode is bescherming van buitenruimten niet relevant, maar dient het woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd te zijn. Omdat het Bouwbesluit een minimale eis aan de geluidwering van gevels van 20 dB(A) kent voor nieuwbouw van woningen, is het woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd.*

Ad G) In het akoestisch onderzoek industrielawaai is onderzocht wat de te verwachten akoestische effecten zijn vanwege zowel Carbogen Amcis als V.O.F. J. Van de Weerd. Voor de bepaling van de geluidniveaus ter plaatse van de inrichting van de heer Van de Weerd is teruggerekend vanuit de vergunde situatie. Vanuit deze berekening is het volgende geconcludeerd (zie paragraaf 7.3.2 van bijlage 8 bij de toelichting van het uitwerkingsplan):

*Het is voldoende aannemelijk dat ter plaatse van het plangebied kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de vigerende vergunning. Ten zuiden van het bedrijf is een woning aan de Prins Bernhardlaan 41 gesitueerd. Gezien de korte afstand van de woning tot de grens van de inrichting, is*

*deze woningen maatgevend. De maximale geluidniveaus ter plaatse van de woningen moeten voldoen aan de grenswaarden van respectievelijk 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode, zal ter plaatse van het plangebied ook aan de grenswaarden kunnen worden voldaan.*

Ad H: Het uitwerkingsplan past binnen de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Centrum en wordt door zowel de interne vakdisciplines (o.a. stedenbouw, verkeer en wonen) als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gezien als een passende ontwikkeling binnen de omgeving. Uit bovenstaande beantwoording van de zienswijze blijkt verder dat er in voldoende mate onderzocht is of er vanuit het aspect van bedrijven- en milieuzonering belemmeringen optreden voor zowel de nieuwe ontwikkeling als de omliggende bedrijven. Uit de onderzoeken blijkt dat de nieuwe ontwikkeling niet voor belemmeringen zorgt voor de huidige bedrijven.

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan.

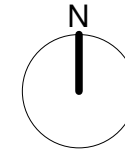
### **3. Ambtshalve wijzigingen**

In het ontwerp hebben een aantal ambtshalve wijzigen plaatsgevonden:

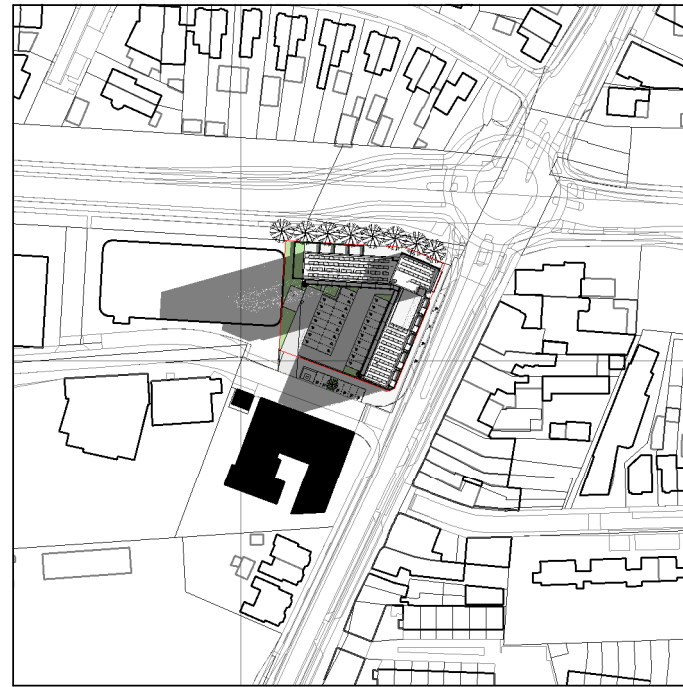
- Onder 3.1 Bestemmingsomschrijving is het 3<sup>e</sup> lid onder a verwerkt in leden 1 en 2;
- De regels onder 3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde c t/m e zijn verplaatst naar 3.2.2 Hoofdgebouwen;
- Onder 3.3 Specifieke gebruiksregels lid 1 was al opgenomen dat niet meer dan 30%, met een maximum van 45 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden voor een bedrijf aan huis. Hieraan is toegevoegd dat dit per woning geldt;
- 3.3 Specifieke gebruiksregels, lid 2 onder a is verwijderd, want er is geen sprake van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- Artikel 8 Algemene wijzigingsregels is verwijderd.



**Bijlage 1: Zonnestudie**



05:17 (zonsopkomst)



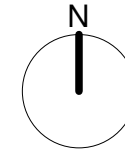
06:35 (einde schaduwperiode)



12:00



22:02 (zonsondergang)



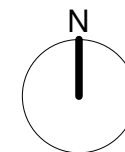
07:24 (zonsopkomst)



12:00



19:36 (zonsondergang)



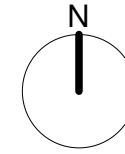
08:44 (zonsopkomst)



12:00



16:28 (zonsondergang)



06:41 (zonsopkomst)



12:00



18:51 (zonsondergang)