



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota zienswijzen
ontwerp bestemmingsplan
'Bedrijventerreinen'**

**Beantwoording zienswijzen en
voorstellen voor ambtshalve wijzigingen**

Datum: 1 september 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	Het plangebied	4
	Inhoud van deze nota	6
3	De zienswijzen	8
3.1	Bedrijventerrein Driebergen Stationsgebied	8
3.1.1	Princenhofpark 7-22	8
3.1.2	Odijkerweg 11.....	16
3.2	Bedrijventerrein Driebergen.....	18
3.2.1	Hoofdstraat 41 Driebergen-Rijsenburg	18
3.2.2	Nijendal 18 te Driebergen-Rijsenburg	20
3.3	Bedrijventerrein Doorn, Boswijklaan	22
3.3.1	Het Buurtschap Boswijk.....	22
3.3.2	Boswijklaan 56	25
3.4	Bedrijventerrein Doorn, Velperengh.....	26
3.5	Bedrijventerrein Maarsbergen	28
3.5.1	Heygraefflaan 24 Maarsbergen	28
3.5.2	Collectief Ambachtsweg Maarsbergen.....	30
3.5.3	Ambachtsweg 5	46
3.5.4	Ambachtsweg 23 Maarsbergen	49
3.5.5	Ondernemers Maarsbergen buiten BT Maarsbergen	51
3.6	BT Amerongen	53
3.6.1	Industrieweg Noord 1/b en 3/c Amerongen.....	53
3.6.2	Industrieweg 9, Amerongen	54
4.	De zienswijzen vanuit de overheid	59
4.1	Zienswijze vanuit de Provincie	59
4.2.	Zienswijze vanuit het Waterschap.....	59
4.3	Zienswijze vanuit Tennet	59
4.4	Zienswijze vanuit de VRU	60
5	De Ambtshalve wijzigingen	62
5.1	De voorgestelde wijzigingen in de verbeelding	62
5.1.1	BT Driebergen omgeving stationsgebied	62
5.1.2	BT Driebergen omgeving stationsgebied	62
5.1.3	BT Driebergen.....	63
5.1.4	BT Doorn - Velperengh	65
5.1.5	BT Maarsbergen.....	66
5.1.6	BT Amerongen.....	67
5.2	Aanpassingen in de regels.....	69
5.2.1	Wijzigingen in de begrippen (artikel 1).....	69
5.2.2	Zonnepanelen in veldopstelling.....	69
5.2.3	Verboden gebruik bijbehorende bouwwerken	70
5.2.4	Staat van activiteiten: bedrijf aan huis.....	71
5.2.5	Parkeren algemeen.....	71
5.2.6	Parkeren, bijzondere woonvorm en kamerbewoning.....	72
5.2.7	Wijzigingen erkerregeling.....	72

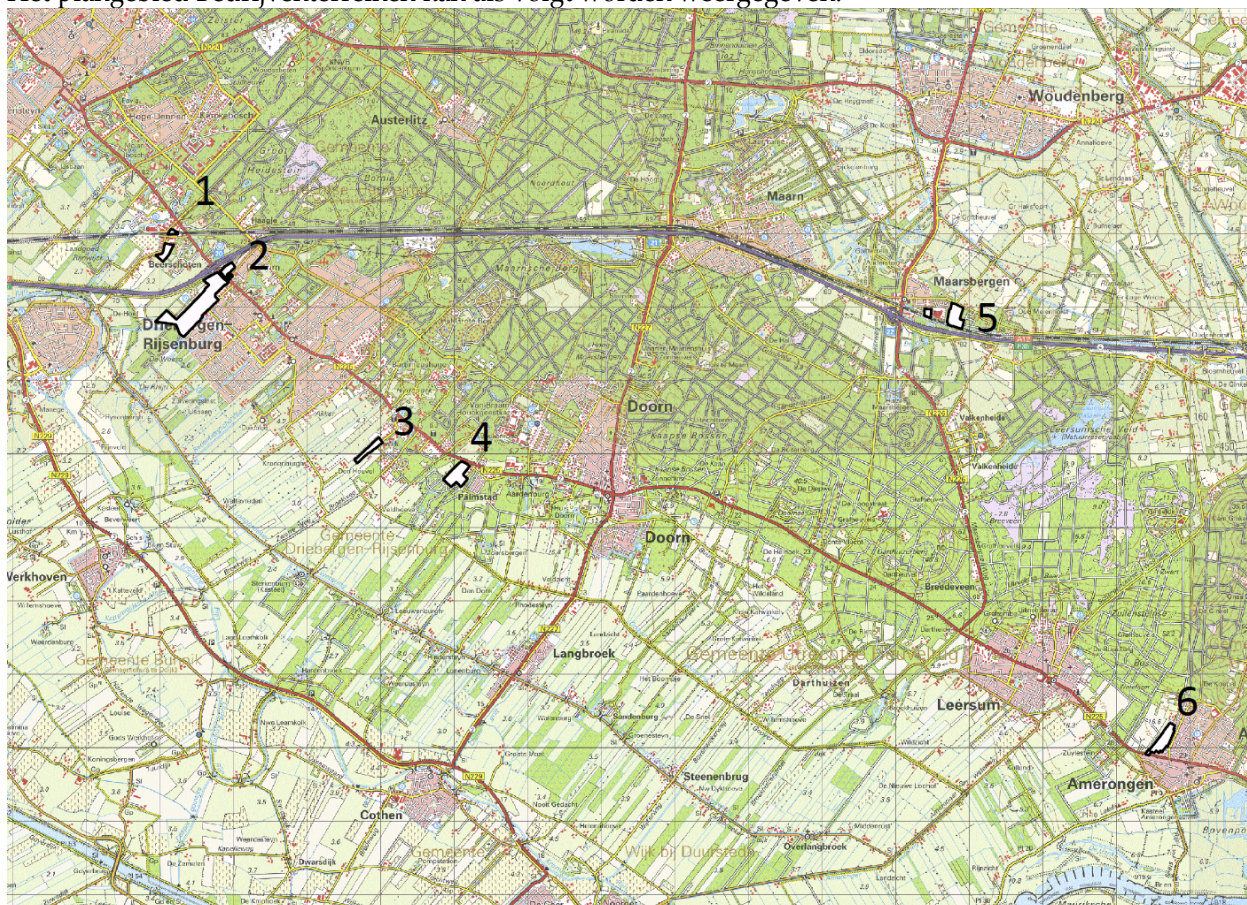
5.2.8	Mantelzorg en bedrijfswoningen	73
5.2.9	Dakkapellen	73
5.2.10	Afwijking isoleren van een gebouw	74
5.2.11	Knuffelweide	74
5.2.12	Overige planspecifieke wijzigingen	75
5.3	Aanpassingen in de toelichting	76
	Bijlage 1 Bedrijveninventarisatie	78

1 Inleiding

Het plangebied

Deze 'Nota' heeft betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Voor de bedrijventerreinen in de gemeente is dit bestemmingsplan opgesteld met eenduidige regels en een actuele milieuzonering. Door middel van dit integrale bestemmingsplan kan alle grondgebruik van gelijke aard op gelijkvormige wijze worden geregeld. Dit bevordert de rechtsgelijkheid en het geeft helderheid aan ondernemers, direct aanwonenden en de overheid over de mogelijke ontwikkelingen op de in het plan opgenomen bedrijventerreinen. Met dit bestemmingsplan wordt ook invulling gegeven aan de wettelijke actualiseringsplicht voor bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Tot slot worden met dit bestemmingsplan 2 ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Van deze ontwikkelingen is de haalbaarheid door middel van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' aangetoond. Het gaat om: optimalisatie bouwvlak Hoofdstraat 41 in Driebergen en de Knuffelweide in Amerongen.

Het plangebied Bedrijventerreinen kan als volgt worden weergegeven:



Begrenzing plangebied Bedrijventerreinen GUH

Met het in werking treden van dit bestemmingsplan vervallen alle bestemmingsplannen die in onderstaande tabel zijn opgenomen:

Bestemmingsplan	vaststelling gemeenteraad	goedkeuring door Gedeputeerde Staten
1. Driebergen-Rijsenburg: Omgeving stationsgebied		
Bedrijfsterrein omgeving station, uitwerking Hoofstraat-Odijkerweg	18 juli 1988 (B&W)	11 oktober 1988
Bornia en omstreken	26 augustus 1976	15 juni 1977
2. Driebergen-Rijsenburg: Bedrijventerrein Driebergen		
Woongebied Driebergen - Rijsenburg	10 juli 2008	niet van toepassing
Klein Loolaan	26 maart 1986	21 oktober 1986
Bornia en omstreken	26 augustus 1976	15 juni 1977
Hoenderdaal	26 januari 1978	20 maart 1979
Hoenderdaal-uitwerking Bedrijfsterrein	20 november 1984 (B&W)	5 maart 1985
Hoenderdaal-Nijendal 18	30 mei 1984 (B&W)	11 december 1984
Hoenderdaal-uitwerkingsplan Golfbaan	11 mei 1994 (B&W)	8 augustus 1994
Hoenderdaal-uitwerking Sporthal	12 april 1983 (B&W)	12 juli 1983
3 .Doorn: Bedrijventerrein Boswijklaan		
Woongebieden en recreatieterreinen	2 juli 2002	16 november 2004
4. Doorn: Bedrijventerrein Vossenstein		
Wijzigingsplan gebied zes, voormalig Pluimveeterrein, Woongebieden en Recreatieterreinen	27 januari 2004	9 maart 2004
Wijzigingsplan gebied zes, voormalig rioolwaterzuiveringsterrein Woongebieden en Recreatieterreinen	7 augustus 2008	niet van toepassing
5. Maarsbergen: Bedrijventerreinen Heygraefflaan en Ambachtsweg		
Maarsbergen	9 juli 1984	22 oktober 1985
Landelijk gebied 1977	8 augustus 1977	20 september 1978
6. Amerongen: Bedrijventerrein Amerongen		
Bedrijventerrein Amerongen	5 december 2005	

Inhoud van deze nota

In de Nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- De stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- Een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze zienswijzen;
- Een aantal wijzigingen dat ambtshalve wordt voorgesteld.

2 De procedure

In het kader van de actualiseringsopgave heeft de raad op 17 november 2011 besloten om voor een aantal bedrijventerreinen één uniform en actueel bestemmingsplan op te stellen. Op 25 november 2014 heeft het college er mee ingestemd om het voorontwerpbestemmingsplan voor de periode van zes weken ter inzage te leggen voor inspraak (voor burgers en ondernemers) en vooroverleg (met de andere overheidspartners). Hierop volgend zijn er 7 reacties en diverse ambtelijke verbetervoorstellen ontvangen. De behandeling van deze reacties en voorstellen hebben geleid tot aanvullende gesprekken ter verduidelijking van de reacties en mogelijkheden ter verwerking ervan.

De ondernemers op de betreffende bedrijventerreinen zijn nadrukkelijk betrokken bij de opstelling van het bestemmingsplan. Bij aanvang van dit traject zijn meerdere gespreksronden georganiseerd en hebben de ondernemers gelijk aan de concept voorontwerpfase hun wensen kunnen ventileren. Deze zijn vervolgens allemaal opgetekend en daarna zijn de ondernemers opnieuw benaderd. Bij onduidelijkheden zijn er opnieuw bedrijfsbezoeken gebracht. Over de basisregels die ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met Zakelijk Heuvelrug en Federatie Groene Heuvelrug.

Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' op grond van de Wet ruimtelijke ordening bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' van 4 september 2015 tot en met 15 oktober 2015 ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder zienswijzen in te dienen. Op 9 september 2015 heeft er tevens een informatieavond plaatsgevonden.

De gemeenteraad beslist over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van burgemeester en wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen op de hoogte gesteld van de mogelijkheid om in de beeldvormende bijeenkomst van de raad hun zienswijze nader toe te lichten. Vervolgens vindt een oordeelsvormende vergadering van de raad plaats om tot slot in een besluitvormende vergadering het bestemmingsplan vast te stellen.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar de overlegpartners (o.a. de provincie) gestuurd. Deze hebben 6 weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven. Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die ook zienswijzen hebben ingediend beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3 De zienswijzen

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 18 zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de zienswijzentermijn binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

3.1 Bedrijventerrein Driebergen Stationsgebied

3.1.1 Princenhofpark 7-22

Zienswijze

Cliënte is eigenaar van het perceel plaatselijk bekend als Princenhof Park nummers 7 tot en met 22 te DriebergenRijsenburg, welk perceel gelegen is binnen het plangebied. Cliënte kan zich met de ontwerpbesluitvorming niet verenigen en dient daarover tijdig een zienswijze in.

"1". ACHTERGROND

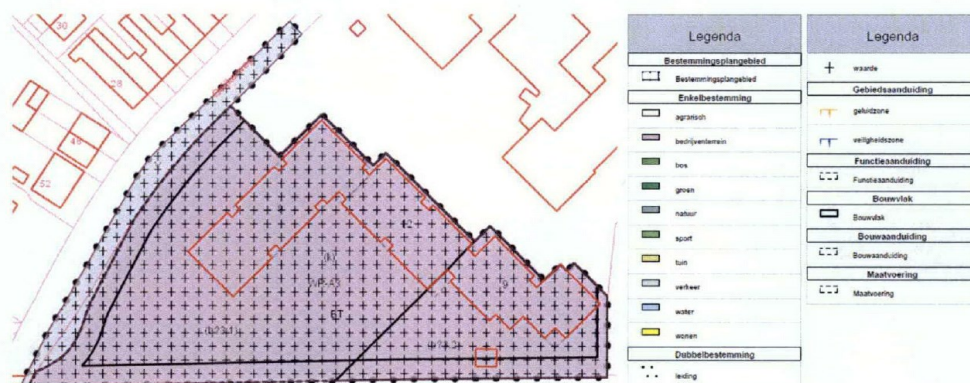
(1) Het Bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke indeling en de ontwikkelingsmogelijkheden voor zes bedrijventerreinen gelegen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug te actualiseren en zoveel mogelijk te uniformeren. Het Bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijventerreinen omgeving Stationsgebied Driebergen, Driebergen, Boswijklaan, Velperengh, Maarsbergen en Amerongen (Zie voor ligging en begrenzing van deze bedrijventerreinen paragraaf 1.2 van de Toelichting).

(2) Deze zienswijze richt zich tegen alle onderdelen van het Bestemmingsplan, voor zover daarmee wordt voorzien in een planologisch kader voor het bedrijventerrein DriebergenRijsenburg: omgeving Stationsgebied Driebergen.

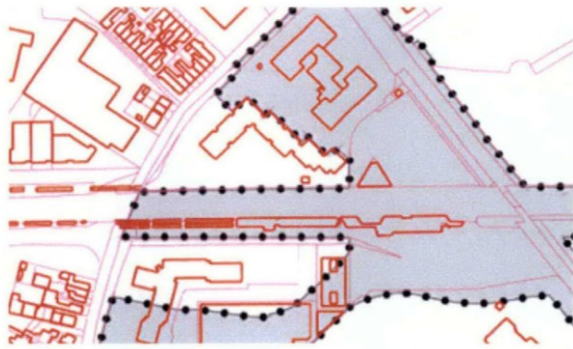
"2". VERBEELDING EN PLANREGELS

"2.1." Planbegrenzing

(3) Het perceel waar het om gaat is gelegen op het bedrijventerrein Driebergen Rijsenburg: Omgeving stationsgebied Driebergen. Dit bedrijventerrein bestaat uit drie deelgebieden in de omgeving van station Driebergen-Zeist. Het perceel van cliënte (het "**plangebied**") vormt een van die drie deelgebieden. Aan het perceel is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend.



(4) Het plangebied kent aan de noordoostzijde een hoekig verlopende grens. Deze grens sluit zoals in onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist ook te zien is, aan bij de begrenzing van het bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist. Het bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen Zeist is vastgesteld op 3 maart 2014 (Stcrt. 2014, 8719 (d.d. 27 maart). en is deels onherroepelijk geworden/deels vernietigd bij uitspraak van 11 maart 2015 (ABRvS 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:744).



(5) Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist was cliënte nog geen eigenaar van het perceel Princenhof Park 7-22, maar van het naastgelegen perceel Princenhof Park 1-6. Cliënte gaat ervan uit dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist is aangesloten bij de eigendomsverhoudingen zoals die toentertijd bestonden. De hoekig verlopende grens tussen het perceel Princenhof Park 1-6 en het perceel Princenhof Park 7-22 komt namelijk overeen met de eigengrenzen zoals die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist bestonden.

(6) Na vaststelling van het bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist zijn de eigendomsverhoudingen ter plaatse gewijzigd. Cliënte heeft het aan haar toebehorende perceel Princenhof Park 1-6 verkocht en het perceel Princenhof Park 7-22 verworven. Geen onderdeel uitmakende van de eerstgenoemde verkoop vormde de groenstrook (deels parkeerterrein) gelegen ten noordoosten van het perceel Princenhof Park 7-22 (ingekleurd op onderstaande afbeelding).⁶ Uw gemeente is bekend met deze transactie.



Uitsnede van het Uittreksel Kadastrale Kaart Driebergen-Rijsenburg sectie A perceel 1799 d.d. 25 september 2015.

(7) Doordat cliënte zowel het perceel Princenhof Park 7-22 heeft verworven als de daarnaast gelegen groenstrook heeft behouden, komen de bestaande eigengrenzen niet meer overeen met de planbegrenzing van het bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist. Ook wordt er niet meer aangesloten bij de feitelijke c.q. beoogde situatie ter plaatse. Planologisch gezien vormt de groenstrook thans namelijk onderdeel van het perceel Princenhof Park 7-22. Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, zorgt de groenstrook voor een duidelijke scheiding tussen de geplande infrastructuur en het kantoorpand gelegen op het perceel van cliënte. De groenstrook vormt de afronding van het kantoorperceel.



Plattegrond van het busstation noordelijk voorplein uit paragraaf 2.3 van de Toelichting op het bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist.

1 (8) Door deze wijziging van de bestaande situatie kan bij de vaststelling van de plangrenzen van het voorliggende Bestemmingsplan niet meer worden aangesloten bij de grenzen van het bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist. Aangesloten dient te worden bij de actuele situatie. De actuele situatie is namelijk leidend voor de vaststelling van de omvang van een bouwperceel (zie o.a. ABRvS 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2249, r.o. 8.3) en daarmee voor de ruimtelijke samenhang tussen gronden waarmee rekening dient te worden gehouden bij de planbegrenzing (Zie o.a. ABRvS 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:744, r.o. 17.7).

2 (9) Aangezien Princenhof Park 7-22 en de naastgelegen groenstrook op grond van de actuele situatie aangemerkt dienen te worden als één bouwperceel, dient hiermee bij de begrenzing van het Bestemmingsplan rekening te worden gehouden.

(10) Cliënte is dan ook van mening dat de Raad de groenstrook bij het plangebied dient te betrekken en de planbegrenzing conform de bestaande situatie dient vast te stellen.

"2.2." Bouwhoogte

(11) Op het perceel Princenhof Park 7-22 staat een kantoorpand. Dit kantoorpand bestaat uit drie 'blokken'. De hoogte en hoeveelheid bouwlagen van deze blokken verschilt. Het middelste kantoorblok bestaat uit drie bouwlagen en heeft een hoogte van 12 meter. De buitenste blokken daarnaast bestaan uit twee bouwlagen en hebben een hoogte van 8 meter.

(12) De maximale bouwhoogte die op grond van de verbeelding aan de drie blokken is toegekend, wijkt voor de twee buitenste blokken af van de bestaande bouwhoogte. Op grond van de verbeelding mogen de buitenste blokken namelijk maximaal 9 meter hoog zijn. De maximale bouwhoogte die geldt voor het middelste kantoorblok komt wel overeen met de bestaande situatie en bedraagt 12 meter. Voor de rest van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

(13) Cliënte neemt aan dat de maximale goot- en bouwhoogte die geldt voor de rest van het bouwvlak, berust op een vergissing. Deze hoogtes komen overeen met de hoogtes die gelden voor woningbouw. Voor kantoorbouw zijn dergelijke hoogtes niet gangbaar. Aangezien kantoren veelal platte daken hebben, beperkt de maximale goothoogte de feitelijke bouwhoogte. Een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter is in het geval van kantoren niet werkbaar. Gelet op de bestaande bebouwing en de ligging van het perceel ligt een algemene bouwhoogte (die gelijk is aan de goothoogte) van 12 meter in de rede.

(14) Indien voor het gehele bouwperceel een generieke bouwhoogte van 12 meter wordt opgenomen is het bovendien niet langer nodig om voor de bestaande bebouwing specifieke hoogtematen op te nemen. Daarmee wordt dan tegelijk invulling gegeven aan het overleg dat heeft plaatsgevonden met de gemeente. Daarin is immers de mogelijkheid besproken om een derde bouwlaag te realiseren op de buitenste blokken van de bestaande kantoorbebouwing, zulks in het verlengde van eerdere contacten met de Provincie hierover.

(15) Cliënte verzoekt u daarom de maximale goot- en bouwhoogte zowel ter plaatse van haar gehele kantoorpand als elders op het perceel te verhogen tot 12 meter. Daarbij zal bovendien bepaald moeten worden dat deze bouwhoogte geen betrekking heeft op de op het dak te realiseren ruimtes voor technische voorzieningen. Zie ook hierna par. 2.5.

"2.2." Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3

(16) Aan het perceel van cliënte is naast de bestemming 'Bedrijventerrein' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend. Op grond van artikel 17.1 van de planregels is het perceel daarmee mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

(17) Als gevolg van de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' aan het perceel van cliënte, gelden er op grond van artikel 17.2.1 van de planregels verschillende regels indien er op het perceel bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op grond van artikel 17.2.1 onder a van de planregels bijvoorbeeld, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

(18) Het is de indruk dat de regels die in dit kader worden gesteld, in strijd zijn met de geldende jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In deze jurisprudentie is bepaald dat alvorens bij een bestemmingsplan uitvoerbare bestemmingen kunnen worden aangewezen en concretere regels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld, de gemeente zich voldoende moet informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied. Deze onderzoeksplicht acht de Afdeling met name van belang omdat de Monumentenwet 1988 de mogelijkheid biedt - waarvan in dit plan ook gebruik is gemaakt - om de kosten voor het archeologisch (voor)onderzoek voor rekening te laten komen van grondeigenaren of -gebruikers. De wetgever is er immers vanuit gegaan dat die financiële lasten zo veel mogelijk voorzienbaar en vermijdbaar zijn". (*ABRvS 12 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:459, r.o. 3.1*).

(19) Op grond van deze jurisprudentie mag een gemeente de onderzoekslasten voor archeologisch (voor)onderzoek zonder voldoende eigen onderzoek dus niet afwentelen op initiatiefnemers en dient met dit onderzoek rekening te worden gehouden bij het leggen van bestemmingen en het vaststellen van planregels. Uit het Bestemmingsplan blijkt echter niet dat uw Raad zich voldoende over de archeologische situatie ter plaatse heeft geïnformeerd. De informatie die de Toelichting op dit punt biedt, is niet volledig en is zelfs tegenstrijdig. In paragraaf 4.9 onder het kopje 'Gemeentelijk beleid' wordt namelijk gesteld dat het beeld van de door uw gemeente vastgestelde archeologische beleidskader in het bestemmingsplan is aangescherpt. De kaart waar naar verwezen wordt, ontbreekt echter en onder het kopje 'Onderzoek en conclusie' wordt geconcludeerd dat 'gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan' nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

3

(20) Cliënte vraagt zich dan ook af of het daadwerkelijk nodig is om aan haar perceel een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen. Indien dit het geval is, dan rijst de vraag of deze dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' moet zijn of dat volstaan kan worden met een lichtere categorie ('Waarde - Archeologie 4 of 5). Er wordt bovendien afgevraagd of de dubbelbestemming dient te gelden voor het gehele perceel of dat ook volstaan kan worden met het aanwijzen van specifieke plekken. Tot slot wordt er afgevraagd of de voorschriften van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' wel proportioneel zijn. Uit de Toelichting is niet gebleken dat deze vragen door uw Raad onder ogen zijn gezien. Er is in elk geval geen motivering op dit punt aangetroffen.

"2.4." Aanduiding 'kantoor'

(21) Het perceel is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Op grond van artikel 4.1.1 onder d van de planregels is het perceel daarmee onder andere bestemd voor *'kantoren als onderdeel van de bedrijfsfunctie, met dien verstande dat per bedrijf het oppervlak niet meer dan 50% van de totale bruto vloeroppervlakte mag bedragen met een maximum van 2.000 m²'*.

(22) Naast de bestemming 'Bedrijventerrein' is aan het perceel van cliënte de aanduiding 'kantoor' toegekend. Op grond van artikel 4.1.2 onder c van de planregels is het perceel daarmee mede bestemd voor *'kantoren'*.

4

(23) Cliënte merkt op dat het niet definiëren van 'kantoren' in artikel 4.1.2 onder c van de planregels kan leiden tot verwarring. Kantoren in de zin van dit artikel - zogenaamde 'zelfstandige' kantoren - dienen te worden onderscheiden van kantoren die onderdeel vormen van een bedrijfsfunctie - zogenaamde 'bedrijfsgebonden' kantoren. (*Cliënte gaat ervan uit dat het maximale bruto vloeroppervlak van 2.000 m² alleen geldt in het geval er sprake is van kantoren die onderdeel vormen van een bedrijfsfunctie en niet voor zelfstandige kantoren*). Cliënte meent dat dit onderscheid om verwarring te voorkomen aangebracht dient te worden in de artikelen 4.1.1 onder d en 4.1.2 onder c van de planregels

"2.5" Definitie 'ondergeschikt bouw(onder)deel'

(24) In de artikelen 2.3 en 21.2 van de planregels wordt gesproken over 'ondergeschikte bouw(onder)delen'. Als voorbeeld van deze (onder)delen worden plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken genoemd.

5

Cliënte gaat ervan uit dat een liftschacht of technische ruimte ook als ondergeschikt bouw(onder)deel kan worden aangemerkt. Ter voorkoming van eventuele onduidelijkheden in de toekomst zou cliënte echter graag 'liftschacht' en 'technische ruimte' als voorbeeld aan deze artikelen toegevoegd zien. Dit is in lijn met het vigerende bestemmingsplan, dat liftkokers tot een hoogte van 14 meter toestaat.

"2.6" Definitie 'voorgevel'

(26) In artikel 4.2.2 onder b van de planregels zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen van 'overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)'. Bouwwerken die onder andere genoemd worden, zijn de erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor respectievelijk achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

(27) In artikel 1.61 van de planregels wordt een 'voorgevel' als volgt gedefinieerd:

'de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.'

(28) Cliënte merkt op dat deze definitie in het geval van haar kantoorpand onvoldoende objectieve mogelijkheden biedt om te bepalen welke gevel kan worden gekwalificeerd als de voorgevel. De drie blokken waar haar pand uit bestaat zijn immers nagenoeg identiek, waardoor het lastig is om bij deze definitie aan te sluiten.

"3". CONCLUSIE

Namens cliënte wordt verzocht om rekening te houden met het voorgaande bij het vaststellen van het Bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Ad 1.

De indiener van de zienswijzen vraagt om aanpassing van het plangebied op een wijze dat beide percelen in zijn eigendom zijnde in het plangebied van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen komen te vallen. Bij het bepalen van het plangebied kan inderdaad rekening worden gehouden met kadastrale grenzen, maar dat is niet wettelijk verplicht. Teminder daar het perceel betrokken is bij een ruimtelijke ontwikkeling zoals hier: de herinrichting van het stationsgebied. In het desbetreffende bestemmingsplan 'Stationsgebied Driebergen-Zeist' dat na reparatie op 22 juni 2016 onherroepelijk is geworden, is de bestemming gewijzigd van 'Bedrijventerrein' naar 'Verkeer'.

Bovendien kan de groenstrook op grond van de actuele situatie vanwege de bestemming 'Verkeer' niet meegenomen kan worden ter bepaling van het bebouwingspercentage. Al zou de Raad de groenstrook bij het plangebied betrekken dan verandert er planologisch als ook in eigendom en aldus in mogelijkheden qua inrichting niets. Daarom wordt voorgesteld deze zienswijze niet over te nemen.

Ad 2.

Op het perceel Princenhof Park 7-22 staat een kantoorpand. Dit kantoorpand bestaat uit drie 'blokken'. De bouwhoogte en hoeveelheid bouwlagen van deze blokken verschillen. Het middelste kantoorblok bestaat uit drie bouwlagen en heeft in het ontwerpbestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 12 meter. De buitenste blokken daarnaast bestaan uit twee bouwlagen en hebben een maximum bouwhoogte van 9 meter.

De wens van de indiener van de zienswijzen is om de blokken met een maximum bouwhoogte van 9 meter met een vergelijkbare bouwlaag te verhogen en wenst daarom de maximum bouwhoogte van 12 meter bij recht in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

De door de indiener gehanteerde motivering daarvoor, te weten dat bij de bestaande bebouwing en de ligging van het perceel een algemene bouwhoogte (die gelijk is aan de goothoogte) van 12 meter in de rede ligt, volstaat daarin niet. Het feit dat daarmee dan tegelijk invulling wordt gegeven aan het overleg dat heeft plaatsgevonden met de gemeente en de provincie naar aanleiding van het feit om een derde bouwlaag te realiseren op de buitenste blokken van de bestaande kantoorbebouwing, vormt ook een onvoldoende grondslag om 12 meter bouwhoogte bij recht toe te staan. Met het bestemmingsplan Bedrijventerreinen wensen wij een actueel planologisch kader voor de bestaande situatie. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om met dit bestemmingsplan een directe bouwmogelijkheid voor extra bouwlagen op bestaande gebouwen toe te staan. Wel beoogt het plan een bepaalde optimalisatie en uniformering in bijvoorbeeld de maximum bouwhoogten en begrenzingen van bouwvlakken.

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij met indiener besproken de raad voor te stellen om de maximum bouwhoogte van de buitenste blokken aan te passen naar 11 m en tevens een aangepast bouwvlak in te tekenen. Deze bouwhoogte en het bouwvlak vinden wij stedenbouwkundig aanvaardbaar. Deze bouwhoogte wordt niet - zoals aan indiener eerder aangegeven - ambtshalve in

de planregels gewijzigd, maar om praktische redenen, op de verbeelding. Door op de verbeelding een maximum bouwhoogte van 11 m op te nemen voor de buitenste blokken en het bouwvlak (binnen aanvaardbare maatvoering) uit te breiden, ontstaan er ruime en flexibele mogelijkheden om de m2 gebruiksoppervlakte te realiseren die in het kader van de herstructurering stationsgebied zijn besproken.

Daarbij zullen wij tevens bepalen dat deze bouwhoogte geen betrekking heeft op de op het dak te realiseren ruimtes voor technische voorzieningen.

Ad 3.

Op de bedrijventerreinen zijn diverse archeologische verwachtingswaarden aanwezig. In het plan is per verwachtingswaarde een passende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ter bescherming van de verwachte archeologische waarde opgenomen. Gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan wordt ten behoeve van de opstelling daarvan nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Beperkte uitbreiding vanuit het geldende bestemmingsplan is mogelijk, maar die mogelijkheden blijven onder de voorwaarden ten aanzien van de oppervlakte.

Derhalve zijn met dit bestemmingsplan niet op voorhand bouw mogelijkheden aan de orde die een aantasting van de archeologische waarden kunnen inhouden. Grondwerkzaamheden in zijn algemeenheid zijn echter wel toegestaan. Voor het plangebied zijn de archeologische verwachtingswaarden daarom vertaald naar de verschillende dubbelbestemmingen.

Op de Beleidskaart archeologie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug staat het perceel van indiener aangegeven als van hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is gebaseerd op het bureauonderzoek dat is uitgevoerd door ADC Heritage in de periode 2007-2009 in opdracht van de gemeente UH (Botman e.a. 2009). Deze verwachtingswaarde is gebaseerd op de geomorfogenetische eigenschap van het gebied. Het gebied ligt op de zuidelijke flank van de Utrechtse heuvelrug welke minimaal vanaf de bronstijd onafgebroken bewoond is geweest. De trefkans op archeologische resten is daardoor groot. De aanwezigheid van resten uit de bronstijd, ijzertijd en Romeinse tijd in naastgelegen gebieden (landgoed de Reehorst, landgoed Bloemenheuvel, terrein 'Hoge Woerd' en buitenplaats Schoonoord). In de bodem is dekzand aanwezig afgedekt met een plaggendek. Dit plaggendek is het resultaat van agrarische bedrijfsvoering vanaf de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Eventuele sporen uit de periode vóór de late middeleeuwen zijn door een dergelijk plaggendek uitstekend beschermd tegen vergraving, waardoor de archeologisch resten onder plaggendekken vaak van hoge kwaliteit zijn. Dit draagt bij aan de hoge verwachting. Daarom is dit perceel op de beleidskaart archeologie aangegeven als van hoge archeologische verwachtingswaarde.

Echter in het kader van het nieuwe bestemmingsplan rond stationsgebied Driebergen-Zeist is een archeologisch onderzoekstraject uitgevoerd in de periode 2010-2014. Hoewel het onderzoekstraject hier nog niet is afgerond, zijn er al wel interessante onderzoeksresultaten beschikbaar. In de beginfase van het onderzoekstraject blijkt ook het terrein aan het Princenhofpark te zijn meegenomen in het onderzoek. Analyse van historische kaarten en luchtfoto's heeft aangetoond dat op deze terreinen in de jaren 30 en 40 van de twintigste eeuw fabrieken hebben gestaan die in WOII zijn gebombardeerd. Deze gebeurtenissen en de bouw van de huidige bebouwing zullen de bodem dusdanig hebben verstoord dat de kans op behoudenswaardige archeologische resten in de bodem dient te worden bijgesteld naar laag. Dit betekent niet dat er geen archeologische waarden in de bodem aanwezig kunnen zijn, maar wel dat de trefkans op behoudenswaardige resten klein wordt geacht. In het licht van de onderzoeksresultaten ten behoeve van de ontwikkeling rond het stationsgebied kan de archeologische dubbelbestemming in het bedrijventerrein dus inderdaad beter worden bijgesteld naar de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (laag).

Ad 4.

In artikel 1.40 is het 'zelfstandig' kantoor voldoende gedefinieerd om verwarring tussen zelfstandige en bedrijfsgebonden kantoren te voorkomen. Desalniettemin wordt voorgesteld om in artikel 4.1.1 onder e de term 'bedrijfsgebonden' toe te voegen.

Ad 5.

Het is inderdaad juist dat liftschachten en technische ruimten als voorbeelden kunnen worden genoemd voor ondergeschikte bouwdelen. Er bestaat geen bezwaar om deze als voorbeeld op te nemen in artikel 21 Algemene bouwregels. Wij zullen dit voorbeeld dan ook opnemen. De 'wijze van meten' in artikel 2.3 is een standaardbepaling die voortkomt uit de landelijke praktijkrichtlijn voor bestemmingsplannen. Deze bepaling wordt in de hele gemeente als standaard gehanteerd. Het is niet wenselijk hiervan af te wijken. De bepaling wordt dan ook niet aangevuld.

Ad 6.

De begrippen zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan corresponderen met een gemeentelijke standaard waarvan niet zomaar in bepaalde gevallen kan worden afgeweken. Wij zijn van mening dat er maar sprake kan zijn van één voorgevel. Mocht er in eventuele nieuwe situaties twijfel bestaan over wat de voorgevel is, dan is de feitelijke situatie doorslaggevend. Eventueel kunnen daarbij de volgende zaken worden betrokken:

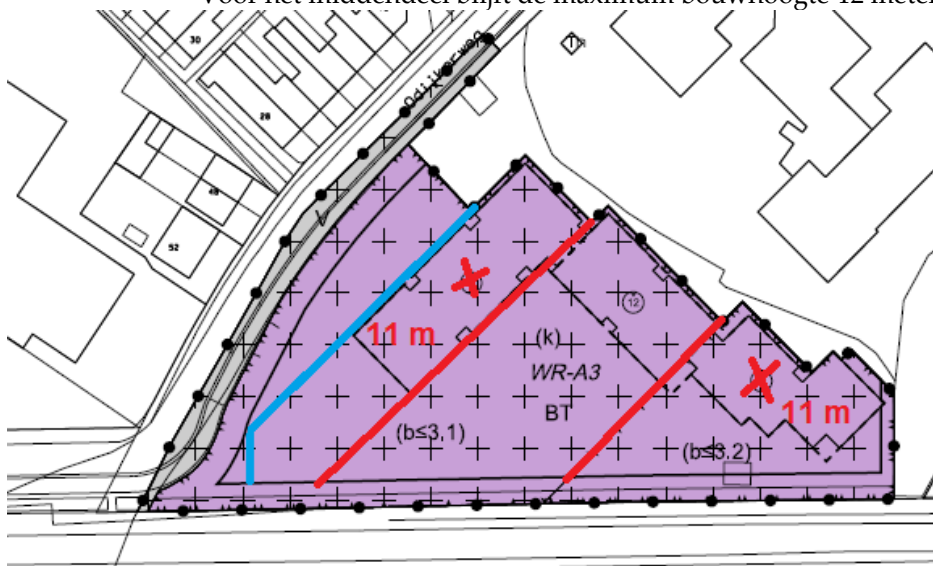
- de systematiek van huisnummering (waar zich het huisnummer bevindt);
- de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of de hoofdingang bevindt;
- de plaats waar de brievenbus is aangebracht en;
- de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt.

Wij stemmen dan ook niet in met deze zienswijze.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt per onderwerp al dan niet tot de volgende aanpassing:

1. Geen aanpassing.
2. Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de **verbeelding**:
 - a. Het bouwvlak wordt aangepast (zie blauwe lijn).
 - b. De bouwhoogtes van de buitenste bouwblokken ad 9 m worden aangepast naar 11 m. Voor het middendeel blijft de maximum bouwhoogte 12 meter (zie rode lijnen).



Wijzigingen verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

3. Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:
 - a. **Toelichting:** een aanvulling op paragraaf 4.9 Archeologie waarbij specifiek wordt ingezoomd op de locatie van indiener.
 - b. **Toelichting:** toevoeging van het archeologisch bureauonderzoek Stationsgebied Driebergen-Zeist als bijlage 4 bij de plantoelichting;
 - c. **Verbeelding:** de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' wordt gewijzigd in 'Waarde – Archeologie 5'.
4. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de **regels**: artikel 4.1.1. sub e wordt voor kantoren het woord 'bedrijfsgebonden' ingevoegd.
5. Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de **regels** in artikel 21.2:

'21.2 Bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of aanduidingsgrenzen en van maatvoeringsregels niet meer dan 1 m bedraagt. Voor de bij de bouwhoogte horende ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten, technische apparatuur en airconditioning geldt dat de overschrijding niet meer dan 2 meter mag bedragen.

6. Geen aanpassing.

3.1.2 Odijkerweg 11

Zienswijze

De zienswijze is met name gericht op de toegelaten hoogte voor de bebouwing. Thans is opgenomen een maximale bouwhoogte van 9 m. Door cliënt is in eerder overleg gevraagd naar de mogelijkheid het gebouw te voorzien van een extra bouwlaag, dit mede gelet op het feit dat direct aangrenzend aan het bedrijfspand een parkeergarage kan en zal worden gerealiseerd ten behoeve van het stationsgebied met een bouwhoogte van 20 m. Voor de realisering van een extra bouwlaag is een totale bouwhoogte van het gebouw nodig van tenminste 12 m.

In telefonisch overleg is door de heer Fassotte van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling aangegeven dat het bestemmingsplan door middel van een ambtshalve wijziging zal worden gewijzigd door de opgenomen hoogte van 9 m niet meer in de verbeelding op te nemen. Hierdoor zou een bouwhoogte van 11 m mogelijk worden. Daarnaast is nog sprake van een algemene ontheffing van 10 % van maatvoering. Wij bevestigen overigens hiermee de toezegging van de heer Fassotte dat deze ambtshalve wijziging wordt doorgevoerd.

De ambtshalve wijziging is evenwel in onze ogen niet voldoende. Voor een extra bouwlaag op het gebouw is een totale hoogte nodig van 12 m. Vanuit een stedenbouwkundige afweging, gelet op de naast het bedrijfsgebouw te realiseren parkeergarage, is er naar onze mening geen enkele planologische reden om in deze situatie wel in te stemmen met een bouwhoogte van 11 m, die met toepassing van een ontheffing kan worden verhoogd tot 12 m, en niet met een direct recht om een gebouw te realiseren van maximaal 12 m. Wij verzoeken dan ook het bestemmingsplan in die zin te wijzigen dat een maximale bouwhoogte van 12 m wordt opgenomen op de verbeelding bij het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Ad 1.

Het pand heeft de bouwhoogte van 8,5 meter. De wens van de indiener van de zienswijze is om ter plaatse een bouwhoogte van 12 meter bij recht toe te kennen. De door de indiener gehanteerde motivering daarvoor kan niet worden gevolgd. De motivering gaat uit van een stedenbouwkundige

afweging, gelet op de naast het bedrijfsgebouw te realiseren parkeergarage. Dit betreft dus het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist, waarin de P&R is opgenomen.

Met het bestemmingsplan Bedrijventerreinen wensen wij echter een actueel planologisch kader voor de bestaande situatie. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om met dit bestemmingsplan een directe bouwmogelijkheid voor extra bouwlagen op bestaande gebouwen toe te staan. Wel beoogt het plan een bepaalde optimalisatie en uniformering in bijvoorbeeld de maximum bouwhoogten en begrenzingen van bouwvlakken.

Zoals wij in de zienswijze onder 3.1.1 hebben overwogen stellen wij voor om de maximum bouwhoogte van de bedrijfspercelen in het stationsgebied op de verbeelding aan te passen naar 11 m. Tevens wordt het bouwvlak geoptimaliseerd. Deze bouwhoogte en het bouwvlak vinden wij stedenbouwkundig aanvaardbaar. Daarbij zullen wij tevens bepalen dat deze bouwhoogte geen betrekking heeft op de op het dak te realiseren ruimtes voor technische voorzieningen.

Daarmee kan in voldoende mate worden voorzien in de wens van de indiener van de zienswijze zonder dat het de rechten aantast van de directe omgeving. De zienswijze wordt dus gedeeltelijk gedeeld.

Tot slot

Aan de Odijkerweg staat een bedrijfsverzamelgebouw. In de bedrijveninventarisatie staat aangegeven dat er een aanduiding kantoor is opgenomen. Deze ontbreekt echter in het ontwerp. Dit wordt hersteld.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende aanpassingen van de **verbeelding**:

1. De maximum bouwhoogte van de bedrijfspercelen langs de Odijkerweg (zie rode cirkels) wordt aangepast naar 11 meter.
2. Het bouwvlak van de bedrijfspercelen aan de straatzijde van de Odijkerweg wordt aangepast. De voorzijde van het bouwvlak is aangeduid met de rode lijn.
3. Het perceel Odijkerweg 11 krijgt de aanduiding 'kantoor'.



Wijzigingen verbeelding en opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

3.2 Bedrijventerrein Driebergen

3.2.1. Hoofdstraat 41 Driebergen-Rijsenburg

Zienswijze

Hierbij doen wij u onze zienswijze toekomen aangaande het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein", Utrechtse Heuvelrug. Onze zienswijze heeft specifiek betrekking op de locatie Hoofdstraat 41 te Driebergen-Rijsenburg, een sinds vele jaren verpauperd pand langs de doorgaande weg van Driebergen-Rijsenburg.

Wij hebben deze locatie aangekocht van de vorige eigenaar en willen deze locatie op korte termijn tot ontwikkeling en realisatie brengen zodat een mooi stukje Driebergen-Rijsenburg eindelijk weer kan worden ingevuld wat deze plek ook zeker verdient.

Inmiddels hebben wij, samen met onze architect en adviseur, overleg gevoerd met uw afdeling Ruimtelijke Plannen en een principe verzoek ingediend waar inmiddels ook positief op is gereageerd. Derhalve verzoeken wij u, aan de hand van onze (ruimtelijke) onderbouwing, onze zienswijze mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan zodat wij op korte termijn dit vervallen stukje Driebergen-Rijsenburg een waardige invulling kunnen geven welke aansluit bij de vraag vanuit de huidige markt.

Gemeentelijke reactie

Voor de al jaren leegstaande en braakliggende locatie Hoofdstraat 41 te Driebergen-Rijsenburg is in 2006 een omgevingsvergunning verleend voor een groot kantoorpand. Dit kantoorpand is echter nooit gerealiseerd omdat een dergelijk pand niet aansluit bij de behoefte van de huidige markt.

Indieners willen op dit terrein, in plaats van de grote kantoorvilla, drie kleinere kantooreenheden realiseren. In de nieuwe plannen zijn twee van de drie kantooreenheden buiten het bouwvlak van het ontwerp bestemmingsplan gelegen.

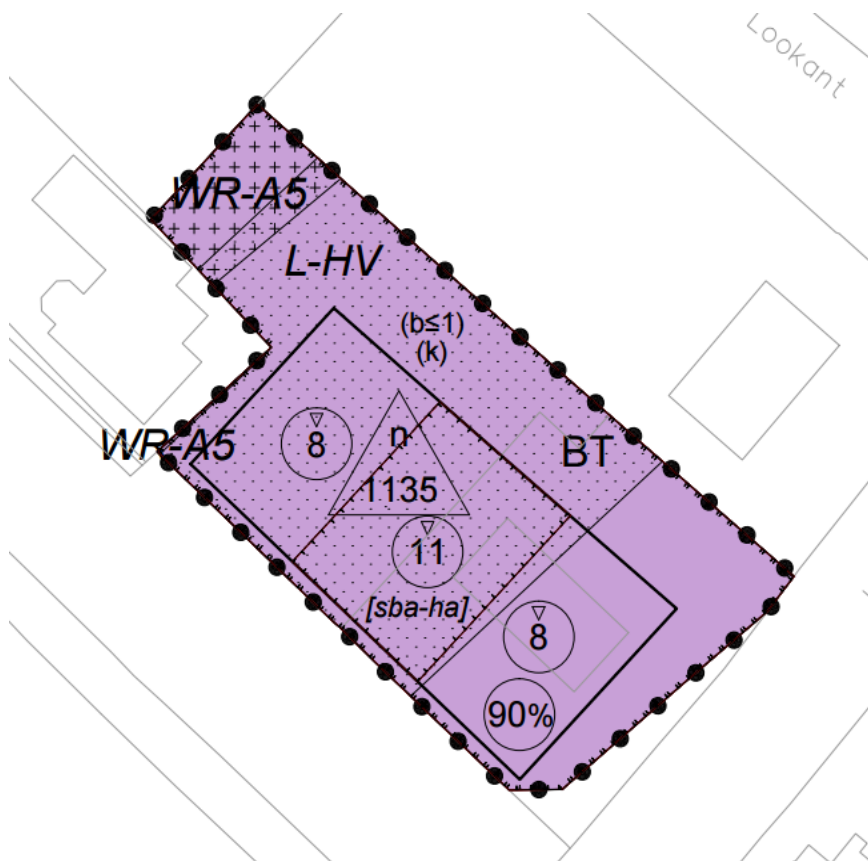
Het initiatief kan meegenomen worden bij de vaststelling van dit bestemmingsplan omdat door de initiatiefnemer een complete ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd met bijbehorende onderzoeken. De zienswijze wordt dus gedeeld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. **Verbeelding:**

- a. Het bouwvlak wordt aangepast aan de vorm van de beoogde nieuwbouw;
- b. Het bebouwingspercentage wordt gesteld op 90%;
- c. De maximum bouwhoogte wordt aangepast naar 8 m, respectievelijk 11 m;
- d. Er wordt een maatvoeringsaanduiding 'maximum vloeroppervlak' opgenomen die correspondeert met de het vergunde aantal uit 2006;
- e. In het maatvoeringsvlak met bouwhoogte 11 m wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent' opgenomen;
- f. Voor het hele perceel wordt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' opgenomen.



Voorstel gewijzigde verbeelding

2. In artikel 4.2.1 van de **regels** worden de volgende subleden toegevoegd luidende:

'c. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bruto vloeroppervlakte van kantoren ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte (m2)' aangeduide oppervlak;'

'f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' dient een hoogteaccent gerealiseerd te worden ten opzichte van de naastgelegen gebouwen of bouwonderdelen, bij voorkeur in de vorm van een zadeldak, dat past binnen het cultuurhistorische karakter van de historische buitenplaatszone;'

3. In de **toelichting** wordt een nieuwe paragraaf 2.2.5 'Ontwikkelingen' toegevoegd. Hierin wordt de ontwikkeling beschreven.
4. De ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeken wordt opgenomen als bijlage 5 bij de **toelichting**.

3.2.2 Nijendal 18 te Driebergen-Rijsenburg

Zienswijze

Graag ziet de indiener van deze zienswijze alle in het verleden afgegeven vrijstellingen terug in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

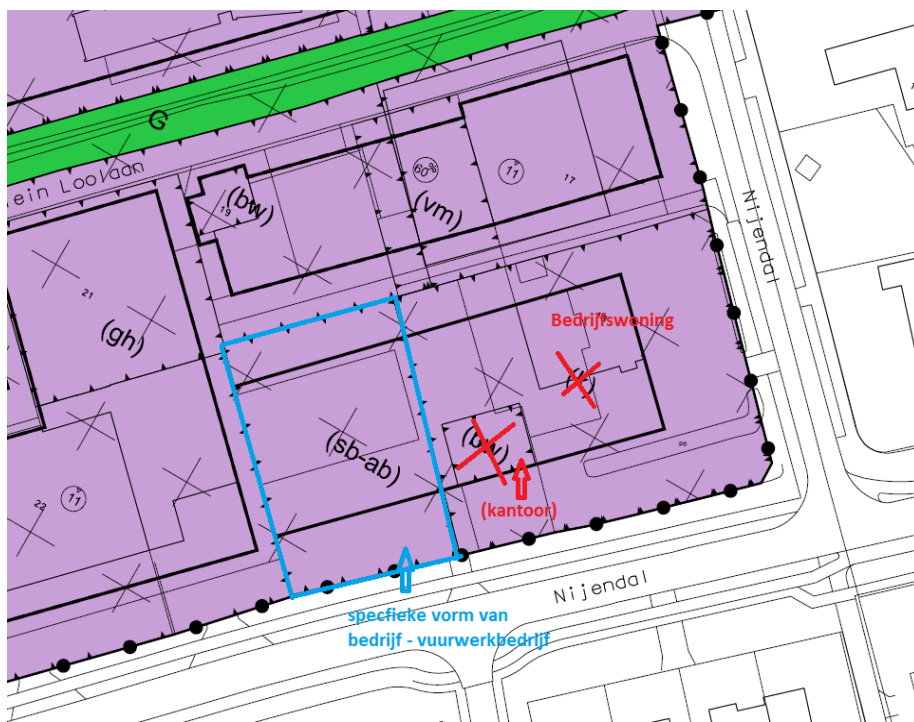
Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij nogmaals een inventarisatie uitgevoerd van de gebouwen en het gebruik op het perceel. Hieruit is het volgende gebleken.

- Gebleken is dat de aanduiding 'bedrijfswoning' per abuis op de verkeerde locatie is opgenomen. De aanduiding wordt verplaatst naar de locatie van de bedrijfswoning.
- Uit archiefonderzoek is gebleken dat het 'koetshuis' (waar in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding bedrijfswoning is opgenomen) is herbouwd en als kantoor in gebruik kan worden genomen maar nog niet als zodanig in gebruik genomen is. De indiener van de zienswijzen heeft weliswaar naast gebruik als kantoor ook gevraagd het gebruik toe te staan als kinderdagverblijf en de vestiging van welzijns of medische instellingen, maar bij archiefonderzoek is ons gebleken (U0804984) dat deze wijzigingen gebruik zijn afgewezen. Derhalve volstaat het opnemen van de aanduiding 'kantoor'.
- Op het perceel bevindt zich nog een bedrijfsgebouw met een vuurwerkverkoopstation met bijbehorende opbergkluizen. Het bedrijf mag meer dan 1.000 kg consumentenvuurwerk opslaan maar nooit meer dan 10.000 kg. Zodoende valt dit bedrijf volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2. Ter plaatse geldt een algemene toelaatbaarheid van milieucategorie 2. De activiteit is derhalve bij recht toegestaan en het is vanuit de systematiek van de milieuzonering dan ook niet noodzakelijk te activiteiten specifiek te bestemmen. Om net als bij garagebedrijven te verduidelijken dat het ook om handelsactiviteiten gaat zal ter verduidelijking wél een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vuurwerkbedrijf' worden opgenomen.
- Tot slot bevindt zich ter plaatse een werkplaats die wordt gebruikt voor reparatiewerkzaamheden en de opslag van autobanden in het kader van de autohandel. Ook vindt autoverhuur plaats. Deze activiteiten vallen onder milieucategorie 2 bedrijfsactiviteiten en hoeven vanuit de systematiek van de milieuzonering niet specifiek te worden aangeduid. In het bestemmingsplan bedrijventerreinen is echter gekozen dergelijke bedrijven wel specifiek aan te duiden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf', om duidelijk te maken dat het hier ook om handelsactiviteiten gaat (naast de bedrijfsactiviteiten). Dit is bijvoorbeeld ook gedaan bij bedrijven in Amerongen. De aanduiding blijft daarom gehandhaafd.

Conclusie

Deze zienswijze wordt gedeeld en leidt tot de volgende aanpassingen:

1. **Verbeelding:**
 - a. De vergunde vuurwerkhandel op het perceel Nijendal 18 krijgt een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vuurwerkbedrijf' (zie blauwe contour).
 - b. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' wordt gewijzigd in 'kantoor'
 - c. De aanduiding 'bedrijfswoning' wordt opgenomen ter plaatse waar dit is aangeduid met rood.



Wijzigingen verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

2. **Regels:** In artikel 4.1.2 van de **regels** wordt het volgende sublid toegevoegd luidende:

'i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkbedrijf' mede opslag en verkoop van ten hoogste 10.000 kg consumentenvuurwerk;'

3. **Toelichting:** Het vuurwerkverkoopstation wordt opgenomen in bedrijveninventarisatielijst zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting (zie ook onder ambtshalve wijzigingen).

3.3 Bedrijventerrein Doorn, Boswijklaan

3.3.1 Het Buurtschap Boswijk

Zienswijze

De leden van de vereniging Buurtschap Boswijk zijn verheugd dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug afziet van enige uitbreiding van het bedrijventerrein Boswijk en dit een permanente agrarische bestemming geeft waarmee zij punt 5 van onze inspraakreactie honoreert. Wij delen de visie van de gemeente dat hoewel het verleden altijd een schaduw werpt op het heden, tezamen werken aan de toekomst tot betere resultaten zal leiden. Blijft echter dat de situering van het bedrijventerrein Boswijk uniek is in de gemeente Utrechtse Heuvelrug en om een stukje maatwerk vraagt.

Voorts zijn we zeer te spreken over de wijze waarop de participatie van burger en ondernemer vorm is gegeven met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen van deze gemeente. Aangaande de punten, die de gemeente niet heeft willen honoreren hebben wij de volgende zienswijze:

1. De Bedrijvenmilieuzonering wordt toegepast op de bedrijven zoals die gesitueerd zijn op het *bedrijventerrein in relatie tot de omliggende woningen. Als zodanig lijkt de gemeente correct te handelen.* Echter de Boswijklaan is de **enige** aan en afvoerweg van het bedrijventerrein Boswijk waarmee alle overlast (verkeer van en naar dit bedrijventerrein) verplaatst wordt naar de woonwijk en als zodanig afbreuk doet aan de leefbaarheid en veiligheid van de woonwijk. Feitelijk wordt hierdoor de zonering ten onrechte alleen toegepast op het bedrijventerrein.
Op deze toegangsweg (de Boswijklaan) is onweerlegbaar sprake van (in)directe hinder ([artikel 1.1, tweede lid, van de Wet milieubeheer](#)). Feit is dat het bedrijven terrein uitsluitend wordt ontsloten door een doodlopende weg, zonder keerpunt. Deze weg loopt dwars door de woonbebouwing, is niet van een kwaliteit voor zwaar vrachtverkeer en niet geschikt gemaakt voor de intensiteit van het verkeer. De op de weg aangebrachte drempels zijn evenmin geschikt voor zwaar vrachtverkeer. Het te plegen onderhoud blijft achterwege waardoor de drempels schade toebrengen aan de normale auto's van wege slijtage van het wegdek voor en achter de drempels (met als gevolg uitholling waardoor de drempels hoger worden). Wijkbeheer is hiervan op de hoogte. De intensiteit van het verkeer is onlangs gemeten, de vereniging verzoekt deze gegevens bekend te maken en de bevindingen toe te passen op deze wijk en bedrijventerrein.
2. Het feit dat er sprake is van een doodlopende weg dwars door de woonwijk waar alle verkeer van het bedrijven terrein gebruik van moet maken, maakt dat bedrijventerrein Boswijk op aparte wijze moet worden behandeld. De ontsluiting staat op gespannen voet met de eisen van veiligheid en de (on)mogelijkheden van bereikbaarheid van hulpdiensten in geval van een calamiteit. Het feit dat er gevaarlijke stoffen (gas, olie) worden opgeslagen en ook dagelijks door de straat worden vervoerd is hier een voorbeeld van. Door dit bedrijventerrein op dezelfde wijze te bestemmen als overige bedrijventerreinen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt tekort gedaan aan de inwoners van Boswijk. Bepaalde categorieën bedrijven die ofwel de verkeersintensiteit op bezwaarlijke wijze doen toenemen dan wel bedrijven die gebruik maken of handelen in gevaarlijke stoffen passen niet in Boswijk.
3. De wijze waarop de bedrijven gecategoriseerd zijn geeft te denken. Hoewel de gemeente het recht heeft op grond van goede argumenten een categorie aan te passen, lijkt hier in het verleden een scheefgroei ten gunste van enkele bedrijven te zijn ontstaan. Antonides, dat vermeld staat als loon en verhuurbedrijf, wordt in categorie 2 geplaatst terwijl dit bedrijf feitelijk in categorie 3.1 (SBI 2008 773 dan wel 5221) thuis hoort. Ook de Vereniging Bartimeus, die in categorie 2 is geplaatst, zou als

bakkerij en houtzagerij in een hogere categorie geplaatst moeten worden. Verder draagt deze instelling flink bij aan de indirecte hinder doordat 2x daags er een grote autobus en vele taxi's en taxibusjes het bedrijf bezoeken.

Met conclusie:

De vereniging is van mening dat de gemeente er onvoldoende in is geslaagd om het bedrijventerrein Boswijk op de juiste wijze in kaart te brengen (onjuiste categorisering, miskenning van de overlast door de ligging aan het einde van een doodlopende weg door een woonwijk, verkeersintensiteit) met als gevolg dat op eenvoudige wijze de bestemming gelijk wordt getrokken met de overige in de gemeente Utrechtse Heuvelrug gelegen bedrijventerreinen. Hierdoor miskent de gemeente dat het buurtschap Boswijk en haar bewoners (inclusief Park Boswijk) recht hebben op een veilige en leefbare wijk. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid om er voor te zorgen dat de veiligheid en leefbaarheid niet op gespannen voet komen te staan met de mogelijkheden die het bestemmingsplan zal bieden aan bedrijven. De gemeente kan er voor zorgen om dat voor te zijn door de bestemming voor dit bedrijven terrein aan te passen. De vereniging dringt er sterk op aan dat de gemeente in haar vergunningenbeleid een stuk maatwerk op neemt in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen GUH met betrekking tot het bedrijventerrein Boswijk hetgeen er toe zou moeten leiden dat de directe en indirecte hinder van dit bedrijventerrein geen nadelige invloed heeft op de leefbaarheid en veiligheid van het buurtschap Boswijk.

Reactie gemeente

Ad 1.

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen doet geenszins afbreuk aan de status van buurtschap Boswijk. Enerzijds beoogt het bestemmingsplan uniformering in verbeelding en regels. Daarnaast wordt door middel van een milieuzonering per bedrijventerrein maatwerk geleverd. Uniformering bevordert de leesbaarheid, zonder daarbij afbreuk te doen aan de behoefte om maatwerk per bedrijventerrein. Dat er aandacht wordt gevraagd voor de infrastructuur ter plaatste, het gebruik van de weg en de verkeersdruk, is begrijpelijk. Het bestemmingsplan legt de huidige situatie en bestaande planologische mogelijkheden opnieuw vast. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wijzigt de situatie dan ook niet. Naar aanleiding van de ongerustheid van het Buurtschap Boswijk / omwonenden heeft in 2015 een telling plaatsgevonden die met hen is besproken. Uit de telling blijkt dat de uitkomsten volledig passen bij een gebiedsontsluitingsweg en dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van ongevallen, intensiteiten en snelheidsgedrag.

De zienswijze betreft derhalve een uitvoeringsaspect dat we niet in het bestemmingsplan kunnen opnemen. De bestemming verkeer blijft immers verkeer. De zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

Ad 2.

Het aantal verkeersbewegingen is niet inherent aan de bedrijfs categorie en kan eigenlijk alleen geregeld worden binnen de af te geven en bij te houden vergunningvoorwaarden. Aanpassing van een specifieke bedrijvenlijst met SBI-codes is dus wat ons betreft niet aan de orde. Dit zou namelijk betekenen dat een aanzienlijk deel van de huidige planologische mogelijkheden wordt ingeperkt. Met het opstellen van actuele milieuzonering door middel van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is al voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het wegbestemmen van de mogelijkheden in strijd met de doelstelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

Ad 3.

Door toepassing van de bedrijven milieuzonering worden afstandsnormen tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige objecten zoals woonhuizen in acht genomen zodat er prettig gewoond en gewerkt kan worden. Verder maatwerk kan bij vergunningverlening kunnen worden nagestreeft. Het vigerende bestemmingsplan Woongebieden en recreatierreinen staat ter plaatse al bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3 (ongeveer vergelijkbaar met de huidige milieucategorie 3.1 en 3.2) toe. Dat kunnen we met het bestemmingsplan Bedrijventerreinen niet naar beneden bijstellen; we kunnen dat alleen met

gebruikmaking van bedrijven milieuzonering nader specificeren. Hiermee handelt de gemeente geenszins in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Naar aanleiding van de reactie dat het bedrijf Antonides onder een andere SBI code zou vallen hebben wij bij de omgevingsdienst navraag gedaan. Hieruit blijkt inderdaad dat een nuancering gemaakt moet worden. Naast de aannemersactiviteiten uit milieucategorie 2 zoals aangeduid op de bedrijveninventarisatie, vallen de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf tevens binnen SBI code 773 (Verhuur en lease van machines en installaties voor de bouw). Deze activiteiten vallen volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 op grond van het maatgevende aspect geluid. Ter plaatse geldt een algemene toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten die vallen in ten hoogste milieucategorie 3.1. Dit betekent dat de bedrijfsactiviteiten goed op deze locatie passen en dus niet specifiek aangeduid hoeven te worden. Wel wordt de bedrijveninventarisatie aangevuld.

Een sociale werkvoorziening zoals de Bartimeus valt volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2. Daar komt bij dat dit bedrijf in ieder geval gehandhaafd mag blijven. Hier wordt dus niets aangepast.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt per onderwerp al dan niet tot de volgende aanpassing:

1. De zienswijze onder 1 en 2 zijn in zoverre over te nemen dat dit leidt tot aanvulling van paragraaf 2.1.5 van **toelichting**, maar niet leidt tot aanpassing van de inhoud en de verbeelding van het bestemmingsplan.

De tekst onder het kopje verkeersstructuur en ontsluiting wordt als volgt gewijzigd:

‘De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt primair plaats via de Boswijklaan van waar alle bedrijfspercelen worden ontsloten. Het bedrijventerrein heeft een noord-zuidgerichte verkeersstructuur. Het terrein wordt door de aanwezige wegen opgedeeld in drie bouwblokken. De Boswijklaan loopt dood, er kan niet worden rondgereden. Vanuit de aanwezige bedrijven en bewoners wordt aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie en de verbetering van de keersituatie, het parkeren en verkeersovertredingen.

De Boswijklaan wordt ontsloten op de Driebergsestraatweg (N225), van waar naar Driebergen-Rijsenburg en Doorn kan worden gereden. De bedrijven zijn over het algemeen in het groen ingekaderd.’

2. De zienswijze onder 3 is gedeeltelijk over te nemen en leidt voor het bedrijf Antonides, Boswijklaan 56c tot aanpassing van de bedrijveninventarisatie zoals opgenomen in de bijlage 1 bij de **toelichting** van het bestemmingsplan (zie ook onder ambtshalve wijzingen). Daarbij worden de activiteiten met SBI code 773 toegevoegd.

3.3.2 Boswijklaan 56

Zienswijze

Verzocht wordt om de gemeentegrond aan de uiteinden van de toegangswegen te verharderen zodat er hetzij geparkeerd kan worden dan wel gekeerd kan worden op de weg, dit om het gebruik van de weg te optimaliseren.

Reactie gemeente

De optimalisatie van wegen betreft een uitvoeringsaspect dat niet aan de orde is bij de actualisatie van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Het bestemmingsplan maakt toegangswegen en in- en uitritten niet onmogelijk.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld in zoverre dat dit leidt tot aanvulling van paragraaf 2.1.5 van **toelichting**, maar niet leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

De tekst onder het kopje verkeersstructuur en ontsluiting wordt als volgt gewijzigd:

‘De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt primair plaats via de Boswijklaan van waar alle bedrijfspercelen worden ontsloten. Het bedrijventerrein heeft een noord-zuidgerichte verkeersstructuur. Het terrein wordt door de aanwezige wegen opgedeeld in drie bouwblokken. De Boswijklaan loopt dood, er kan niet worden rondgereden. Vanuit de aanwezige bedrijven en bewoners wordt aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie en de verbetering van de keersituatie, het parkeren en verkeersovertredingen.

De Boswijklaan wordt ontsloten op de Dribergsestraatweg (N225), van waar naar Dribergen-Rijsenburg en Doorn kan worden gereden. De bedrijven zijn over het algemeen in het groen ingekaderd.’

3.4 Bedrijventerrein Doorn, Velperengh

Zienswijze

Milieucategorie

In het vigerende bestemmingsplan "Doorn Woongebieden en Recreatieterreinen", is de milieucategorie van de locatie Velperengh 14 te Doorn 1 tot en met 3. In het voorontwerpbestemmingsplan is de milieucategorie 4.1. In het ontwerp is de milieucategorie 3.1. Ik verzoek u de milieucategorie te herstellen naar 4.1 of tenminste tot 3.2.

Het bedrijf aldaar valt in milieucategorie 3.2, milieucategorie 3.1 is dus niet voldoende. In hoofdzaak vindt er verkoop, reparatie en onderhoud van tuin- en parkmachines plaats. In de werkplaats wordt gebruik gemaakt van slagmoersleutels, lasapparaten, schuurband- en slijpmachines, hoge drukreiniger etc. Er wordt in de werkplaats ook regelmatig geslepen en proefgedraaid. Tuin- en parkbedrijven vallen hierdoor in de regel in milieucategorie 3, bijvoorbeeld onder SBI code 27, 28, 33/29 "Machine- en apparatenfabrieken, inclusief reparatie, met een productieoppervlak van minder dan 2000 m²". Ik verzoek u om in de Bedrijveninventarisatie de milieucategorie en de SBI code voor het bedrijf aan te passen naar 3.2 en SBI code 27, 28, 33/29. Overigens wordt het bedrijf in de Bedrijveninventarisatie (bijlage 1 bij de toelichting) zelfs aangeduid als een milieucategorie 1 bedrijf, met SBI code 52/47 "detailhandel". Het bedrijf valt absoluut niet in milieucategorie 1 en valt onder een andere SBI code, zoals hiervoor reeds uiteengezet.

Detailhandel

In artikel 4.1.2 onder e van het ontwerp staat "ter plaatse van de aanduiding detailhandel mede perifere detailhandel". Bij ons is de functieaanduiding "detailhandel perifeer" ten onrechte echter niet opgenomen. Dit was overigens wel het geval in het voorontwerp.

Gelet op het bovenstaande wordt u verzocht om het ontwerpbestemmingsplan op voornoemde onderdelen aan te passen.

Reactie gemeente

Ad 1.

De milieuzonering is tussen de voorontwerp en ontwerpfase ter plaatse ambtshalve aangepast. Dit heeft er mee te maken dat gebleken is dat het bedrijventerrein nabij stiltegebied ligt. Op grond van de Provinciale Milieuverordening 2013 (PMV) Utrecht gelden richtwaarden voor inrichtingen in en nabij stiltegebieden. Als richtwaarde voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau vanwege een inrichting buiten een stiltegebied geldt een geluidsniveau van 35 dB(A) LAeq,24h op een afstand van 50 meter in een stiltegebied gerekend vanaf de grens van het stiltegebied. Op basis hiervan is de milieuzonering opnieuw bezien en aangepast, waarbij in de algemene zonering rekening is gehouden met de richtwaarden ten opzichte van het stiltegebied.

Wij hebben in het kader van de zienswijze navraag gedaan bij de omgevingsdienst of de opgenomen milieucategorie 3.1 op basis van het voorgaande correct is. De omgevingsdienst geeft aan dat toetsing aan de geluidsnormen uit de PMV pas aan de orde is als er een wijziging van het bestemmingsplan zou zijn, voor wat betreft de toegestane milieucategorie (verruiming van de milieucategorie).

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is milieucategorie 3 algemeen toegestaan. Tegenwoordig worden andere milieucategorieën gehanteerd. De 'oude' milieucategorie 3 komt grofweg overeen met de huidige milieucategorie 3.1 en 3.2. Daarom wordt geconcludeerd dat milieucategorie 3.2 algemeen toelaatbaar is.

Categorie 4.1 zou een verzwaring betekenen van de toegestane bedrijfscategorie, waarbij toetsing aan de genoemde maximaal toelaatbare geluidsniveaus van het stiltegebied aan de orde is. Aangezien het bestemmingsplan voorziet in een actualisering en geen verzwaringen van milieucategorieën beoogd, kan hier daarom niet aan worden meegewerkt.

Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten wordt het volgende opgemerkt. Het betreffende bedrijf vervaardigt geen apparaten en machines maar verhandelt en repareert deze. Uit informatie uit de in 2008 ingediende melding Activiteitenbesluit en informatie op de website van het bedrijf is op te maken dat er sprake is van verkoop (detailhandel en groothandel) van tuin- en parkmachines en er worden machines verhuurd. Voor groothandel in machines en apparaten met SBI-code 4662 (niet zijnde machines voor bouwnijverheid) geldt een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.1). Voor verhuurbedrijven voor machines en apparaten geldt eveneens een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.1). Omdat verhuurbedrijven meestal hun machines en apparaten zelf onderhouden is de reparatiewerkplaats meegenomen in de milieucategorie. Kleine bedrijfsonderdelen zoals een wasplaats zorgen niet voor een verzwaring van de milieucategorie. De conclusie is dat het bedrijf valt in milieucategorie 3.1.

De in de bedrijfsinventarisatie opgenomen milieucategorie (1) is met andere woorden niet correct. Op basis van de beschikbare informatie bij de Omgevingsdienst is een milieucategorie 3.1 ((Groot)handel in machines en apparaten en verhuur) van toepassing. De gevraagde milieucategorie in de zienswijze (4.1) is op basis van de bij de ODRU bekende bedrijfsvoering niet te onderbouwen.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het bedrijf valt binnen de algemeen toelaatbare milieucategorie en dus niet specifiek hoeft te worden aangeduid.

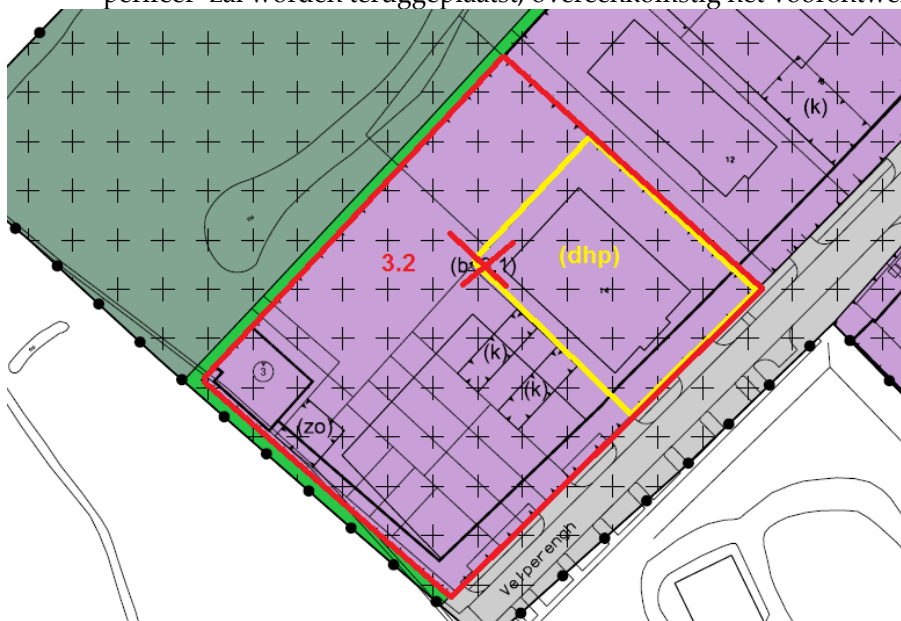
Ad 2.

De zienswijze wordt gedeeld. De aanduiding 'detailhandel perifeer' wordt overeenkomstig het voorontwerp teruggeplaatst op de verbeelding.

Conclusie

De zienswijze kan gedeeltelijk worden gehonoreerd en leidt per onderwerp tot de volgende aanpassing:

1. Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:
 - a. **Verbeelding:** de algemeen toelaatbare milieucategorie wordt gewijzigd van milieucategorie 3.1 naar 3.2.
 - b. **Toelichting:** De genoemde bedrijfsactiviteiten worden opgenomen in bedrijveninventarisatielijst zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting.
2. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de **verbeelding** waarbij de aanduiding 'detailhandel perifeer' zal worden teruggeplaatst, overeenkomstig het voorontwerp plan zie gele contour.



Wijzigingen verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

3.5 Bedrijventerrein Maarsbergen

3.5.1. Heygraefflaan 24 Maarsbergen

Zienswijze

1 De bouwgrens wordt gedeeltelijk enige meters naar het oosten verplaatst, dit is niet wenselijk daar in de toekomst mogelijk het uitzicht vanuit mijn woning beperkt wordt. Tevens lijkt mij dit niet wenselijk gezien de woningbouw op De Marezhof (het voormalige Weijsterrein) op minder dan 50 meter. Ook gedeeltelijke opschaling van bedrijfsactiviteit van categorie 2 naar 3.1 lijkt mij om voorgaande reden ook niet goed.

2 In bijbehorende regels staat dat een bedrijfswoning functioneel gebonden moet zijn aan een bedrijf (regel 1.17) In het oude bestemmingsplan is hierover niets opgenomen (alleen dat een bedrijfswoning uitsluitend voor bedrijfsdoeleinden gebruikt mag worden als er ook daadwerkelijk in gewoond wordt). Ik bezit en bewoon de voormalige bedrijfswoning aan de Heygraefflaan 24 al sinds 1997 als particuliere woning. Ik verzoek U hiervoor een uitzondering op te nemen, zodat deze toestand in de toekomst gehandhaafd kan blijven.

3. Geachte leden van de gemeenteraad volgende punt wil ik toevoegen aan de punten die ik op 14 oktober heb ingediend betreffende dit plan ten aanzien van de situatie van het gedeelte gelegen aan de Heygraefflaan 24/26, Maarsbergen. De goothoogte op het terrein aan de Heygraefflaan stond in het eerste plan op 10 meter, dit is naar aanleiding van mijn zienswijze in de nota van inspraak van 4 juni veranderd in goot en bouwhoogte 10 meter. Dit moet volgens mij zijn : goothoogte 6 meter, nok/bouwhoogte 10 meter.

Reactie gemeente

Ad 1.

Het bouwvlak is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Maarsbergen' in oostelijke richting 2,5 m uitgebreid. Ook is het bouwvlak aan de westzijde iets verruimd. Wij hebben namelijk het uitgangspunt gehanteerd om eenduidiger bouwvlakken te tekenen. We kunnen ons echter wel vinden in de motivering van de indiener om het bouwvlak aan de oostzijde terug te leggen volgens het vigerende bestemmingsplan, gelet op de woningbouw die direct aan de oostzijde van het plangebied wordt gerealiseerd. Ten aanzien van de opschaling merken wij op dat daarvan geen sprake is. In het geldende bestemmingsplan is namelijk nog geen sprake van milieucategorieën. In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is wel een bedrijven milieuzonering opgenomen. Hierbij worden afstandsnormen tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige objecten zoals woonhuizen in acht genomen volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering zodat er ook in de toekomst prettig gewoond en gewerkt kan worden. Ook voor het bedrijventerrein Heygraefflaan is een milieuzonering bepaald. Op basis van de hindergevoelige functies in de omgeving van het bedrijventerrein is op het zuidelijke gedeelte van het terrein een milieucategorie 3.1 mogelijk. Voor het noordelijke gedeelte is milieucategorie 2 algemeen toelaatbaar.

Ad 2.

Het betreft een bedrijfswoning, die niet als burgerwoning bewoond mag worden. Het feit dat dit niet illustratief staat opgenomen als verboden gebruik in de vigerende planvoorschriften, doet daar niet aan af. Overigens had indiener ons inziens uit de begripsomschrijving wel degelijk kunnen afleiden dat particulier gebruik niet is toegestaan, aangezien expliciet staat aangegeven dat het gebruik uitsluitend is gekoppeld aan het terrein of gebouw aldaar. Daarnaast is het standpunt dat het ook niet wenselijk is om de woning als burgerwoning te bewonen vanwege de korte afstand tot de aanwezige bedrijven. De bedrijfswoning mag dus planologisch niet afgesplitst worden van het bedrijf om vervolgens particulier te worden bewoond. De indiener is daartoe op eigen risico wel toe overgegaan.

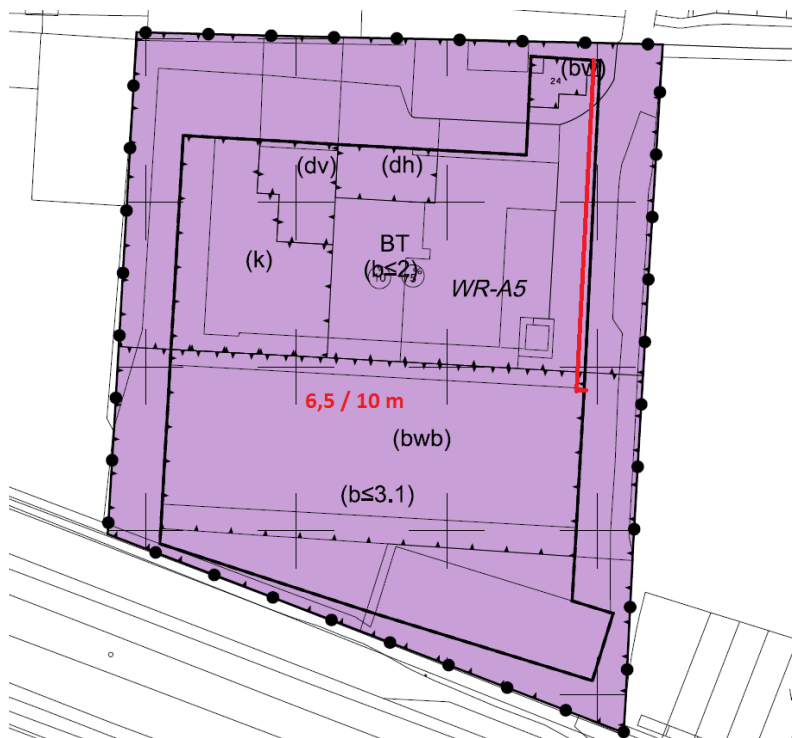
Ad 3.

Opgemerkt wordt dat deze zienswijze buiten de indieningstermijn is binnengekomen. Aangezien het om een aanvulling van de eerder ingediende zienswijze gaat, wordt deze wel beantwoord. In het geldende bestemmingsplan 'Maarsbergen' geldt voor de locatie een maximum goothoogte van 6,5 m. Wij zullen om die reden de goot- en bouwhoogte bepalen op 6,5 m respectievelijk 10 m. Hiermee worden de geldende planologische rechten optimaal gerespecteerd.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt per onderwerp al dan niet tot aanpassing van het plan:

1. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de **verbeelding**. Het bouwvlak zal aan de oostzijde worden aangepast, waarbij de vigerende bouwvlakgrens wordt overgenomen, zie rode lijn.
2. Geen aanpassing.
3. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de **verbeelding**. De toegestane goot- en bouwhoogte gewijzigd naar 6,5 m respectievelijk 10 m.



Wijzigingen verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

3.5.2. Collectief Ambachtsweg Maarsbergen

Zienswijze

In vervolg op onze inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen van 15 januari 2015 en de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen, als vervat in het GML-bestand NLIMRO.1581.UHRbedrijventer-on01 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, willen 10 eigenaren, die 13 van de 18 percelen op het bedrijventerrein Ambachtsweg te Maarsbergen beheren, de volgende zienswijzen kenbaar maken.

In aansluiting op de inspraakreactie is door de eigenaren gekozen om een gezamenlijke zienswijze op te stellen en daarnaast, indien daar behoefte aan is, per individueel bedrijf een specifieke zienswijze te formuleren.

De zienswijzen hebben betrekking op de percelen:

1. Ambachtsweg 1
2. Ambachtsweg 2, 18
3. Ambachtsweg 3, 11 en 27/278
4. Ambachtsweg 4
5. Ambachtsweg 5
6. Ambachtsweg 8
7. Ambachtsweg 9
8. Ambachtsweg 14
9. Ambachtsweg 16
10. Ambachtsweg 23

Deze zienswijzen zijn mede tot stand gekomen door bijdragen van stedenbouwkundig adviesbureau Kien Ontwerp uit Amersfoort.

Zienswijzen

1. Proces

Op 15 januari 2015 heeft een groot deel van de eigenaren van het bedrijventerrein Ambachtsweg gezamenlijk een inspraakreactie opgesteld. Samengevat hebben de ondernemers hun ongenoegen geuit over het verlopen proces om te komen tot het voorontwerpbestemmingsplan (vo-bp) en is inhoudelijk gereageerd op de volgende drie punten:

1. De informatie in het voorontwerpbestemmingsplan is deels onjuist en op cruciale punten onvolledig.
2. Het bestemmingsplan wordt als een conserverend plan beschreven, maar de visie achter het plan laat duidelijk een beperking in het gebruik van het terrein in de toekomst zien.
3. Het voorontwerp bestemmingsplan laat een star keurslijf zien voor de bedrijven waarbij bijzondere eigenschappen van het bedrijventerrein en de veranderende positie in de bebouwde omgeving van Maarsbergen niet zijn meegenomen. Er wordt in een aantal gevallen geen rekening gehouden met de privaatrechtelijke afspraken die de eigenaren bij de aankoop van de gronden in de jaren 90 van de vorige eeuw met de toenmalige gemeente Maarn zijn overeengekomen en met het oorspronkelijke en huidige publiekrechtelijke gebruik van de terreinen. De eigenaren voelen zich in dat opzicht benadeeld door het feit dat er niet eerder een bestemmingsplan is opgesteld, hetgeen bij aankoop van de gronden in het vooruitzicht werd gesteld.

Deze drie punten zijn in de inspraakreactie van 15 januari jl. verder uitgewerkt. Op verzoek van de ondernemers en eigenaren van het bedrijfsterrein Ambachtsweg zijn een tweetal gesprekken gevoerd met de gemeente. In het eerste gesprek bleek er bij de gemeente veel behoefte aan het geven van uitleg over het hoe en waarom van het voorontwerpbestemmingsplan. De afvaardiging van de ondernemers had vooral behoefte

aan een luisterend oor voor hun belangen. Dit leidde tot een moeizaam gesprek. Bij het tweede gesprek was er door de gemeente onder andere een voorstel gedaan voor een aangepaste verbeelding. Dit gaf de ondernemers het gevoel dat er serieus was geluisterd naar de opmerkingen van de ondernemers. Tijdens het tweede gesprek zijn naast de verbeelding ook inhoudelijke zaken aan de orde gekomen zoals de behoefte aan een ruimere bestemming voor bedrijven. Door de unieke ligging van het bedrijventerrein tussen een woongebied en een toekomstig bedrijventerrein en het unieke huidige gebruik van het terrein laat volgens de ondernemers een breder gebruik toe waar bijvoorbeeld een specifiek woonprogramma's (woon-werk-units), kleinschalige zelfstandige kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen zeer op hun plaats zijn. De gekozen bestemmingsplansystematiek leek daarvoor te weinig ruimte te bieden.

2. Uitwerking zienswijzen

Na de bestudering van het nu ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan (on-bp) hebben de ondernemers geconcludeerd dat er ten aanzien van de functionele wensen van de ondernemers geen veranderingen zijn waar te nemen. Daarnaast zijn ook alle aangedragen feitelijke onjuistheden in het voorontwerpbestemmingsplan niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en worden de ondernemers in hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden beknot.

De zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. De door de ondernemers aangeleverde volledige en actuele informatie is niet verwerkt.
2. Ondanks de vernieuwde aanpak met betrekking tot het samenstellen van de verbeelding worden ondernemers door de specifieke maatbestemmingen sterk beknot in de toekomstige ontwikkeling van hun kavel en de eventuele verkoopbaarheid ervan. De gekozen systematiek doet geen recht aan het feit dat dit het eerste bestemmingsplan is voor het terrein.
3. Zowel de concurrentiepositie als de unieke eigenschappen van het huidige bedrijven vragen om een eigen aanpak van het terrein. De gekozen bestemmingsplansystematiek doet naar de mening van de eigenaren geen recht aan het huidige functioneren en de toekomstige positie tussen een woongebied en een toekomstig regulier bedrijventerrein. In aansluiting op de inspraakreactie is door de eigenaren gekozen om een gezamenlijke zienswijze op te stellen en daarnaast, indien daar behoefte aan is, per individueel bedrijf een specifieke inspraakreactie te formuleren.

Ad 1. Aangeleverd overzicht met bedrijfsgegevens niet verwerkt

In de bijlage van de inspraakreactie van 15 januari 2015 is door de ondernemers een volledige en actuele lijst met bedrijfsgegevens, bijbehorende omschrijving en SBI-codes aangeleverd. In de bij het ontwerpbestemmingsplan horende Staat van bedrijfsactiviteiten zijn deze gegevens niet overgenomen. In de door de gemeente geplaatste opmerkingen in het pdf-document met de Staat van bedrijfsactiviteiten, staat op een enkele plek dat de gegevens nog gewijzigd moeten worden. Deze opmerkingen zijn zeer onduidelijk en staan niet bij alle te wijzigen gegevens. Geconcludeerd kan worden dat het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op onjuiste bedrijfsgegevens van de op het bedrijventerrein Ambachtsweg zittende bedrijven. De gevolgen daarvan voor het bestemmingsplan en dus voor de ondernemers zijn alleen op onderdelen door de eigenaren in te schatten. Hierdoor is een goede beoordeling van het bestemmingsplan door de ondernemers niet goed mogelijk. De ondernemers wensen dat de juiste gegevens worden verwerkt en het bestemmingsplan daarop wordt aangepast.

Haastwerk

De enkele opmerkingen in het pdf-document van de Staat van bedrijfsactiviteiten geeft de indruk dat er haastig is gewerkt. Het niet verwerken van de door de ondernemers aangeleverde informatie en de onzorgvuldige aantekeningen in het document zijn hiervan de getuigen. De ondernemers hebben grote twijfels of de totstandkoming van het

bestemmingsplan op de juiste wijze heeft plaatsgevonden. De gevolgen van het niet gebruiken van de juiste bedrijfsgegevens is voor ons ondernemers niet in te schatten.

Gedetailleerde lijst bedrijfsgegevens

Voor een juiste verwerking van de gegevens sturen wij in de bijlage nogmaals een volledig en meer gedetailleerd overzicht van de bedrijfsgegevens van de betreffende kavels. Wij rekenen er op dat deze gegevens in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden verwerkt en dat eventuele gevolgen daarvan voor het bestemmingsplan voor een volgende versie van het bestemmingsplan aan de betreffende ondernemers wordt duidelijk gemaakt.

2a

Ontbreken bedrijfswoning

Op een tweetal kavels ontbreken op de verbeelding de aanduiding voor een bedrijfswoningen. Deze woningen zijn nog niet gerealiseerd, maar volgens de privaatrechtelijke overeenkomst hebben de eigenaren recht op het realiseren van een bedrijfswoning op hun kavel. Het betreft hier de bedrijfskavels op Ambachtsweg 14 en 23. Wij vragen u deze woningen in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

2b

Bebouwingspercentage

In de toelichting op het bestemmingsplan staat omschreven dat alle bedrijventerrein een maximaal bebouwingspercentage kennen van 80%. Op de kaart op www.ruimtelijkeplannen.nl is op het bedrijventerrein Ambachtsweg op alle kavels een bebouwingspercentage van 75% opgenomen. Uit de onder het kopje proces genoemde overleggen met de gemeente is de ondernemers verteld dat voor alle terrein een maximaal bebouwingspercentage geldt van 80%. Wij verzoeken u de op de verbeelding genoemde percentages van 75% te wijzigen in 80%.

2c

Ad 2 Inperkende werking bestemmingsplan

De gemeente toont in het ontwerpbestemmingsplan een uitgesproken beleid ten aanzien van de bedrijventerreinen. De, volgens de gehanteerde milieusystematiek 'verkeerd' gepositioneerde bedrijven, moeten 'ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening' worden wegbestemd. Rekening houdend met het feit dat dit het eerste bestemmingsplan is voor het bedrijventerrein Ambachtsweg en met de belofte van de gemeente een conserverend bestemmingsplan op te stellen, is deze visie van de gemeente voor veel ondernemers een serieuze bedreiging. Voor het wegbestemmen van de bedrijven is ook geen directe aanleiding. De bedrijven veroorzaken geen overmatige overlast, het bedrijventerrein functioneert prima en er zijn geen plannen voor een structurele wijziging van het bedrijventerrein naar bijvoorbeeld een hoogwaardige kantoorlocatie. Overigens is volgens vaste jurisprudentie ook een plicht van uw raad om bestaande, legaal tot stand gekomen bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen. Dit uitgangspunt is niet van toepassing in het geval de gemeente binnen de planperiode tot verwerving of onteigening over zou willen gaan.

Willekeurig moment

In alle koopcontracten van de eerste ondernemers van de kavels aan de Ambachtsweg staat dat er door de gemeente een werkend bestemmingsplan opgesteld zou worden. Dat is echter nooit gebeurd. De keuze om nu een bestemmingsplan op te stellen is ten opzichte van het bestaan van het bedrijventerrein Ambachtsweg volledig willekeurig. Als jaren geleden, vóór de realisatie van de Marezhof, een bestemmingsplanprocedure zou zijn opgestart, zou er waarschijnlijk een geheel ander bestemmingsplan zijn opgesteld. Het feit dat de ondernemers als eerste op deze plek zijn gevestigd zonder bescherming van een vigerend bestemmingsplan en het feit dat de gemeente woningbouw op een voormalig bedrijfsterrein (Marezhof) heeft mogelijk gemaakt, lijkt nu ten koste te gaan van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de huidige ondernemers op het

2d

bedrijventerrein Ambachtsweg. Naar onze mening getuigd dat op geen enkele wijze van een eerlijk en goede ruimtelijke ordening. De eigenaren en ondernemers mogen op deze wijze niet het slachtoffer worden door het niet bedrijven van een goede ruimtelijke ordening in het verleden door de gemeente.

Specifiek maatbestemming

De ondernemers zijn over het algemeen positief gestemd over de stappen die de gemeente met het ontwerpbestemmingsplan heeft gemaakt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Voor veel bedrijven is de milieuzonering passend geworden voor de bedrijfsactiviteiten. Voor een aantal klopt de milieucategorie nog niet. Voor de eigenaren zit het probleem ook in de specifieke maatbestemming en het onder de wijzigingsbevoegdheid van het bestuur vallen van het vestigen van bedrijven met een hogere categorie, maar met een passende hinder. Deze regels beperkt de ondernemers om hun kavel te verkopen of andere, binnen de bij het huidige bedrijf passende milieucategorie, werkzaamheden uit te voeren. Ons is bekend dat het gebruik van specifieke maatbestemming behoort tot het instrumentarium van een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is echter het eerste bestemmingsplan voor de Ambachtsweg. De gekozen systematiek met specifieke maatbestemming is daarom slecht gekozen en verwerpelijk. In bijlage 1 bij deze zienswijze staan per kavel de specifiek gewenste milieucategorie benoemd. Overigens geldt ook hierbij dat volgens vaste jurisprudentie het een plicht van uw raad is om bestaande, legaal tot stand gekomen bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen. Dit uitgangspunt is niet van toepassing in het geval de gemeente binnen de planperiode tot verwerving of onteigening over zou willen gaan.

Afhankelijkheid gemeente

2e

Voor het uitvoeren van andere bedrijfsactiviteiten op de kavel is een grote afhankelijkheid van de gemeente ontstaan. Juist de gemeente wil de bedrijven met hoge categorieën omwille van een goede ruimtelijke ordening wegbestemmen. De afhankelijkheid door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is dus gebaseerd op een tegenstrijdig beleid. Dat lijkt een oneerlijk belofte waarmee de betreffende ondernemers niet kunnen leven. De ondernemers houden vast aan de wens om minimaal de nu geldende milieucategorieën over te nemen op de bestemmingsplankaart zonder enige restricties van specifieke maatbestemmingen. Het is het eerste bestemmingsplan voor het bedrijventerrein waarin op basis van de conserverende werking ervan op zijn minst de huidige situatie positief moet worden bestemd.

Toekomstwaarde terrein

Het inperken van de milieucategorieën heeft vanzelfsprekend invloed op het toekomstige gebruik en waarde van het terrein. Een aantal eigenaren en ondernemers heeft investeringen gedaan in het bedrijventerrein op basis van de op dat moment geldende milieucategorieën. Behoud van de nu geldende categorieën is van cruciaal belang voor de ondernemers en de toekomstwaarde van het bedrijventerrein.

Schaderegeling

2f

Ten slotte voorziet het ontwerpbestemmingsplan niet in een schaderegeling voor gedupeerde eigenaren en ondernemers van wie de milieucategorie op het perceel naar beneden bijgesteld wordt.

Ad 3 Ambachtsweg, een uniek bedrijventerrein

In onze inspraakreactie van 15 januari 2015 hebben wij u gevraagd een bestemmingsplan te ontwikkelen dat is gebaseerd op een visie op het bedrijventerrein. Een visie waarbij rekening wordt gehouden met toezeggingen uit het verleden, het huidige functioneren, de veranderende omgeving en vooral een visie die het bedrijventerrein Ambachtsweg toekomstwaarde geeft.

U heeft aangegeven te werken aan een conserverend bestemmingsplan, maar in werkelijkheid betekent dit bestemmingsplan voor het bedrijventerrein ambachtsweg een ernstige teruggang.

Voor het bedrijventerrein Ambachtsweg geldt een herstructureringsopgave. De visie van de ondernemers vormt input voor deze opgave. Het werken aan de toekomst moet naar de mening van de ondernemers gebeuren op een stevig en toekomstgerichte basis. Een goede basis is de huidige situatie vastleggen zonder beperkingen naar de toekomst toe. Een goed bestemmingsplan geeft ondernemers echter de ruimte om verder te ontwikkelen en kansen te benutten. Daar is nu geen sprake van.

Veranderende omgeving

Recent zijn er door Wolfswinkel Reiniging B.V. samen met de gemeente Utrechtse Heuvelrug plannen ontwikkeld voor een zelfstandige uitbreiding aan de oostzijde van het bedrijventerrein op het terrein van de voormalige camping. Deze uitbreiding krijgt het karakter van een regulier bedrijventerrein waar bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. Om het bedrijventerrein financieel mogelijk te maken worden aan de noordzijde van de Haarweg woningen gerealiseerd en worden de Rottegatsteeg en de Griftdijk geschikt gemaakt als route voor het verkeer van en naar het bedrijventerrein.

Direct ten westen van het bedrijventerrein Ambachtsweg worden op dit moment woningen gerealiseerd in de Marezhof.

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen

Naast de ruimtelijke ontwikkelingen rondom het bedrijventerrein Ambachtsweg verandert er ook veel in de maatschappelijke context van het bedrijventerrein en de economische ontwikkelingen in Nederland staan ook niet stil. Zo is er een groeiende markt voor handel en dienstverlening, een schaalvergroting en internationalisering aan de ene kant en een schaalverkleining aan de andere kant. Dit leidt in het laatste geval tot interessante samenwerkingsverbanden en nieuwe huisvestingsvormen. Ontwikkelingen in de maatschappij en de economie gaan bovendien steeds sneller. Op een aantal plekken op het bedrijventerrein Ambachtsweg zijn de eerste reacties op deze ontwikkelingen al zichtbaar. Om in te spelen op de maatschappelijke en economische ontwikkelingen in Nederland moeten de ondernemers op het bedrijventerrein functioneel en fysiek ruimte krijgen.

Kwaliteiten van het terrein

Door de ontwikkelingen in Maarsbergen komt het bedrijventerrein Ambachtsweg meer in de bebouwde omgeving van Maarsbergen te liggen en komen de eigenschappen van het terrein en de daarbij behorende specifieke kwaliteiten nog beter tot hun recht. Bedrijventerrein Ambachtsweg heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot een ontspannen woon-werkgebied met een grote verscheidenheid aan functies en typen bedrijven. Het wonen op het terrein leidt tot goede sociale veiligheid. De groene inbedding door de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en het groen van de tuinen rondom de bedrijfswoningen geven het bedrijventerrein een informeel karakter. De aanwezige kantoren en showrooms versterken de specifieke eigenschappen van het bedrijventerrein. De diversiteit aan bedrijven geeft tevens de mate van flexibiliteit van het terrein aan. De ondernemers wonen en werken graag op hun terrein en zien de diversiteit van het terrein als kernwaarde voor de promotie ervan!

Vergroten concurrentiepositie

De specifieke kwaliteiten en flexibiliteit van het bestaande bedrijventerrein zijn de basis voor de verder uit te werken visie van de eigenaren en ondernemers op het terrein. Het woonwerkgebied vormt de overgang tussen de woningen van de Marezhof en de nieuwe te ontwikkelen uitbreiding van het bedrijventerrein. De concurrentiepositie ten opzichte van het nieuwe bedrijventerrein kan worden verbeterd door in te zetten op de kwaliteiten en

mogelijkheden op het terrein en deze waar mogelijk uit te breiden. Zo zou bij elk bedrijf met een ruime zelfstandige kavel een bedrijfswoning gebouwd moeten kunnen worden en zouden kleinere zelfstandige kantoren, zoals die nu op het terrein aanwezig zijn, op het terrein mogelijk moeten zijn. Dit alles binnen een schaal en maat die past bij het karakter van het terrein en de omgeving.

3c

Visie ondernemers

Bij de uitwerking van deze visie op het bedrijventerrein in een bestemmingsplan, zien de eigenaren en ondernemers graag een ontwerp dat zich richt op ontwikkelingsruimte in fysiek en functioneel opzicht. Voor een deel zijn de wensen van de ondernemers vertaald in eenduidige bestemmingsgrenzen. Dat wordt als zeer positief ervaren, maar de eigenaren en ondernemers wensen een bestemmingsplan waarin de bestemming 'bedrijventerrein' een brede invulling krijgt met ruimte voor bedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfswoningen, kantoren, showrooms, kleinschalige detailhandel en horeca-gerelateerde bedrijven (functioneel). Het is de wens van de ondernemers om te komen tot een bestemmingsplan waarin zij zonder restricties hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Daarbij horen geen speciale maatbestemmingen en vrijstellingsbevoegdheden voor een overheid die een tegengesteld belang heeft. Dit biedt voor de eigenaren en ondernemers de mogelijkheid de huidige bedrijfsvoering zonder restricties voort te kunnen zetten, zonder afhankelijk te zijn van vrijstellingen of goedkeuringsbesluiten van de gemeente en dit biedt hun de mogelijkheid in de toekomst desgewenst het terrein anders te kunnen gaan gebruiken met een functie in diezelfde milieucategorie of te verkopen aan een bedrijf met eenzelfde milieucategorie. Dergelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven de locatie toekomstwaarde en flexibiliteit en maken het voor de ondernemers mogelijk om in te spelen op de maatschappelijke en economisch ontwikkelingen.

3. Conclusie

De eigenaren en ondernemers concluderen uit bovenstaande dat er ondanks de positieve wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan de kern van de wens van de ondernemers niet wordt onderkend. De gemeente lijkt gevangen in een eigen gekozen aanpak voor het bestemmingsplan voor alle bedrijventerreinen. De ondernemers en eigenaren verlangen van de gemeente een bij het huidige gebruik passend bestemmingsplan met ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Het huidige bestemmingsplan is inperkend en pleit indirect voor het vertrek van 8 van de 13 ondernemers die deze zienswijzen hebben opgesteld. Dat vinden zij onacceptabel.

Het niet of deels verwerken van de door de ondernemers aangedragen volledige en actuele informatie getuigt van weinig respect en het gevoel heerst dat het ontwerpbestemmingsplan haastig tot stand is gekomen. Het niet verwerken van de actuele situatie op het bedrijventerrein kan negatieve gevolgen hebben op de uitwerking ervan in het bestemmingsplan. Deze effecten kunnen de ondernemers en eigenaren niet overzien en zij hebben het idee een extra nadelig effect te hebben met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd vast te willen stellen.

4

Bedrijfsgegevens gevestigde bedrijven en details zienswijzen

Ambachtsweg 1

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: Groothandel in professionele geluidsapparatuur

SBI-code: 514-464, 46733

Milieucategorie horend bij SBI-code: 2

Milieucategorie op huidig vo-bp: 2

Milieucategorie op huidig on-bp: 2

Opmerkingen:

- spelling naam '

Ambachtsweg 2

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: Straatreinigingsbedrijf

SBI-code: 9002.1 -381

Milieucategorie horend bij SBI-code: 3.1

Milieucategorie op huidig vo-bp: 2 en specifieke maatbestemming sbsrb
sstraatreinigingsbedrijf

Milieucategorie op huidig on-bp: 2 en specifieke maatbestemming sbsrt^
straatreinigingsbedrijf

Opmerkingen:

- Vigerende milieucategorie 3.1 positief bestemmen op locatie

- Specifieke maatbestemming laten vervallen.

Ambachtsweg 3

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: Partyservice, verhuur benodigdheden voor feesten en partijen

SBI-code: 5552-56.12

Milieucategorie horend bij SBI-code: 2

Milieucategorie op huidig vo-bp: 2

Milieucategorie op huidig on-bp: 3.1

Opmerkingen:

- Corrigeren bedrijfsgegevens: op Staat van bedrijfsactiviteiten Bedrijf ... is hier niet gevestigd! Zie hierboven.

- Opnemen SBI-code in Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Ambachtsweg 4

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: bedrijfsverzamelgebouw

Bedrijven in bedrijfsverzamelgebouw:

Naam:

Soort bedrijf: Secretariaatdiensten

SBI-code: 6832

Milieucategorie horend bij SBI-code: 1

Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke maatbestemming (k)

Milieucategorie op huidig on-bp: 2 en specifieke maatbestemming kantoor en
bedrijfsverzamelgebouw

Naam:

Soort bedrijf: boekhoudkantoren

SBI-code: 69203

Milieucategorie horend bij SBI-code: 1 of 2

Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke maatbestemming (k)

Milieucategorie op huidig on-bp: 2 en specifieke maatbestemming kantoor en
bedrijfsverzamelgebouw

Naam:
Soort bedrijf:
SBI-code: 7021
Milieucategorie horend bij SBI-code: 1 of 2
Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke maatbestemming (k)
Milieucategorie op huidig on-bp: 2 en specifieke maatbestemming kantoor en
bedrijfsverzamelgebouw

Naam:
Soort bedrijf: Medische groothandel
SBI-code: 519-466, 469
Milieucategorie horend bij SBI-code: 2
Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke maatbestemming (k)
Milieucategorie op huidig on-bp: 2 en specifieke maatbestemming kantoor en
bedrijfsverzamelgebouw

Naam:
Soort bedrijf: Consultancy bedrijf - specialisten in akoestische techniek
SBI-code: 71.12
Milieucategorie horend bij SBI-code: 1 of 2
Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke maatbestemming (k)
Milieucategorie op huidig on-bp: 2 en specifieke maatbestemming kantoor en
bedrijfsverzamelgebouw

Naam:
Soort bedrijf: Producent printplaten
SBI-code: 316-293
Milieucategorie horend bij SBI-code: 2
Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke maatbestemming (k)
Milieucategorie op huidig on-bp: 2 en specifieke maatbestemming kantoor en
bedrijfsverzamelgebouw

Naam:
Soort bedrijf: Groothandel in elektrische apparaten
SBI-code: 518-466
Milieucategorie horend bij SBI-code: 2
Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke maatbestemming (k)
Milieucategorie op huidig on-bp: 2 en specifieke maatbestemming kantoor en
bedrijfsverzamelgebouw

Naam:
Soort bedrijf: Groothandel in telecommunicatieapparatuur (glasvezel)
SBI-code: 518-466
Milieucategorie horend bij SBI-code: 2
Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke maatbestemming (k)
Milieucategorie op huidig on-bp: 2 en specifieke maatbestemming kantoor en
bedrijfsverzamelgebouw

Opmerkingen:
- Corrigeren bedrijfsgegevens
- Maatwerk aanduiding van bedrijf - kantoor en bedrijfsverzamelgebouw van de verbeelding
af halen in combinatie met een verruiming van de programmatische mogelijkheden voor
onder andere kantoren en kantoor-bedrijfseenheden.
- bij diverse bedrijven onjuiste beschrijving en SBI-code:
Een aantal is niet meer gevestigd op ambachtsweg nr. 4
- Lege velden in Staat van bedrijven kunnen worden verwijderd.

Zienswijze:

- Met de betreffende ambtenaar van de gemeente zijn verschillende gesprekken gevoerd over de milieucategorie op deze kavel. Het bedrijfsverzamelgebouw valt volgens de milieukaart op pagina 66 van de toelichting voor het grootste deel in de milieucategorie 3.1. Omdat het bouwvlak bijna volledig in milieucategorie 3.1 valt is door de betreffende ambtenaar aangegeven dat het toewijzen van deze categorie op deze kavel mogelijk zou zijn. Het type gebouw, bedrijfsverzamelgebouw, is bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Ambachtsweg ook voor bedrijven in de milieucategorie 3.1 opgericht. Wij verzoeken voor de kavel als maximale milieucategorie 3.1 opnemen.
- Specifieke maatbestemming laten vervallen.

Ambachtsweg 5

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: Kantoor

SBI-code: 69203

Milieucategorie horend bij SBI-code: 2

Milieucategorie op vo-bp: 3.1

Milieucategorie op huidig on-bp: 3.1

Opmerkingen:

- Corrigeren bedrijfsgegevens

Ambachtsweg 8

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: Groothandel in auto's

SBI-code: 501 - 451

Milieucategorie horend bij SBI-code: 2

Milieucategorie op vo-bp: 3.1

Milieucategorie op huidig on-bp: 2

Opmerkingen:

- Corrigeren bedrijfsgegevens: de verf groothandel is hier niet meer gevestigd. Zie voor juiste gegevens hierboven.

Zienswijze:

- Categorie 3.1 uit vo-bp terugbrengen in on-bp!

Ambachtsweg 9

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: Metaalbewerking

SBI-code: 2852 - 2562, 3311,2

Milieucategorie horend bij SBI-code: 3.1

Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke maatbestemming (sb-mbw)

Milieucategorie op huidig on-bp: 3.1 en op noordelijke en oostelijke deel van het bedrijf specifieke maatbestemming (sb-mbw= metaalbewerking)

Zienswijze:

- Specifieke maatbestemming laten vervallen

Ambachtsweg 11

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: Schoonmaakbedrijf voor gebouwen

SBI-code: 747-812

Milieucategorie horend bij SBI-code: 3.1

Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke aanduiding sb-srt^straatreinigingsbedrijf

Milieucategorie op huidig on-bp: 3.1 en een specifieke maatbestemming straatreinigingsbedrijf.

Zienswijze:

- Op deze locatie is geen straatreinigingsbedrijf gevestigd, maar een onderhoudsbedrijf gebouwen! Daarbij ook SBI-code wijzigen.

- Specifieke maatbestemming laten vervallen.

Ambachtsweg 14

Gevestigd bedrijf:.

Soort bedrijf: Elektrotechnisch Installatiebedrijf

SBI-code: 453 - 4321

Milieucategorie horend bij SBI-code: 2

Milieucategorie op vo-bp: 2

Milieucategorie op huidig on-bp: 3.1

Opmerkingen:

- Juiste bedrijfsgegevens op staat vermelden.

Zienswijze:

- Binnen bouwvlak bouw bedrijfswoning mogelijk maken (conform privaatrechtelijke afspraken bij aankoop grond, notariële akte 5-06-1992, deel 7134 nummer 14)

Ambachtsweg 16

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: Oliehandel

SBI-code: 5151.3-46713

Milieucategorie horend bij SBI-code: 3.2

Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke aanduiding (sb-ol^oliehandel)

Milieucategorie op huidig on-bp: 3.1 en specifieke aanduiding (sb-oliehandel)

Zienswijze:

- Milieucategorie 3.2 bestemmen en specifiek maatbestemming laten vervallen.

Ambachtsweg 18

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: Straatreinigingsbedrijf

SBI-code: 9002.1 -381

Milieucategorie horend bij SBI-code: 3.1

Milieucategorie op vo-bp: 1 en specifieke maatbestemming sb-srt^straatreinigingsbedrijf

Milieucategorie op huidig on-bp: 2 en specifieke maatbestemming straatreinigingsbedrijf.

Zienswijze:

- Milieucategorie 3.1 bestemmen en specifieke maatbestemming laten vervallen.

Ambachtsweg 23

Gevestigd bedrijf:.

Soort bedrijf: Afvaloverslagstation

SBI-code: 9002.1 -381

Milieucategorie horend bij SBI-code: 4.2

Milieucategorie op vo-bp: 2 en specifieke aanduiding sb-srt^straatreinigingsbedrijf

Milieucategorie op huidig on-bp: 3.1 en specifieke aanduiding straatreinigingsbedrijf

Zienswijze:

- Milieucategorie 4.2 bestemmen zonder specifieke maatbestemming.

- Binnen bouwvlak bouw bedrijfswoning mogelijk maken (conform privaatrechtelijke afspraken bij aankoop grond, notariële akte 16-04-1998)

Ambachtsweg 21 111 a

Gevestigd bedrijf:

Soort bedrijf: Onderhoud tankstations

SBI-code: 747 - 812

Milieucategorie horend bij SBI-code: 3.1

Milieucategorie op vo-bp: 2

Milieucategorie op huidig on-bp: 3.1

Opmerkingen:

- Bedrijfsgegevens wijzigen!

Reactie gemeente

Ad 1.

Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld op basis van de (onder andere door de ondernemers) aangedragen en door de omgevingsdienst geverifieerde gegevens. Dit soort gegevens wijzigen frequent: bedrijven komen en gaan, dat is heel normaal en niet volledig actueel op te nemen in het bestemmingsplan, laat staan actueel te houden in een bestemmingsplan. Desalniettemin hebben wij aan de hand van de bij inspraakreactie en bij zienswijzen aangedragen informatie nogmaals een screening gemaakt. De resultaten daarvan treft u in de aangepaste bedrijveninventarisatie aan, behorend bij het bestemmingsplan (zie ook: ambtshalve wijzingen). De gemeente is aan de beginselen van behoorlijk bestuur gebonden en geeft daar op deze wijze invulling aan.

Ad 2a.

De Gemeente heeft destijds een aantal percelen verkocht voor het realiseren van een bedrijfsgebouw; tevens werd de mogelijkheid geboden tot de oprichting van een bedrijfswoning met de verplichting die binnen drie jaar te realiseren. Nu hier niet aan is voldaan, hebben de ondernemers zelf afstand gedaan van het recht om buiten het bedrijfsgebouw ook een bedrijfswoning te realiseren. Daarmee is de positie op dit bedrijventerrein gelijk aan alle andere terreinen waarop wij geen nieuwe bedrijfswoningen wensen toe te staan.

Ad 2b.

Op de verbeelding zal het percentage van 75% worden verwijderd, bij gevolg waarvan het bebouwingspercentage overeenkomstig de planregels wordt bepaald op 80%. Deze zienswijze wordt dus gedeeld.

Ad 2c.

Het is juist dat de gemeente de bedrijven milieuzonering ook in dit bestemmingsplan ter hand neemt. Bestaande bedrijfsactiviteiten die afwijken van de - op basis van de VNG publicatie bepaalde - maximaal toegestane milieucategorie, worden daarbij niet weg bestemd.

De milieuzonering toegepast op bestaande bedrijfsactiviteiten geeft aan waar de zonering loopt en welke systematiek daarbij wordt gehanteerd. Vervolgens wordt er aangegeven op welke wijze de gemeente op den duur een optimalisering van de inrichting van de zones nastreeft.

Daarbij zijn de volgende keuzen gemaakt:

- a) bedrijfsactiviteiten die passen binnen de milieucategorie die als algemeen toelaatbaar is geacht worden niet langer specifiek aangeduid. Het voordeel daarvan is dat deze bedrijven zich vrijelijk kunnen bewegen binnen de daarvoor bestemde zone met een bepaalde milieucategorie;
- b) zwaardere bedrijfsactiviteiten op lichtere zones met een lichtere milieucategorie worden altijd positief bestemd met een specifieke functieaanduiding;
- c) bij binnenplanse afwijking kunnen bedrijven worden toegestaan die in maximaal twee opeenvolgende milieucategorieën hoger vallen, mits door het bedrijf maatwerk wordt geleverd qua daadwerkelijke milieuoverlast;
- d) bij leegstand van zwaardere bedrijven op lichtere zones, wordt de ondernemer 2 jaar de kans geboden het bedrijf te verhuren of verkopen aan een vergelijkbaar bedrijf met vergelijkbaar maatwerk qua milieubelasting;
- e) na die periode van 2 jaar hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid de specifieke aanduiding te verwijderen zodat de toegestane bedrijfsactiviteiten planologisch weer gelijkgeschakeld wordt aan de algemene toelaatbare milieucategorie. Dit betreft een discretionaire bevoegdheid waar met inachtneming van alle beginselen van behoorlijk bestuur mee zal worden omgegaan. Met deze keuze willen wij de balans bereiken tussen de verschillende belangen ten aanzien van de milieuzonering. Van wegbestemmen van

bedrijven is dus geen sprake. De gemeente voldoet met aangehaalde keuzen volledig aan de wetgeving en de rechtspraak aangaande de bedrijven milieuzonering.

A2d.

Het is juist dat het bestemmingsplan dat nu wordt opgesteld het eerste bestemmingsplan is dat de volledige vaststellingsprocedure doorloopt. Het vestigen van de bedrijven is destijds mogelijk gemaakt met toepassing van de destijds wettelijke mogelijkheid op grond van artikel 19 WRO.

In de koopcontracten en leveringsovereenkomsten wordt verwezen naar het bestemmingsplan Bedrijventerrein 'Maarsbergen'; dat bestemmingsplan is wel opgesteld, heeft ook ter inzage gelegen voor inspraak, maar heeft de vaststellingsprocedure niet volledig doorlopen en is daardoor nooit vastgesteld en heeft daardoor nooit formele rechtskracht gekregen. Dit neemt niet weg dat het ons informatie geeft hoe de inrichting van het bedrijventerrein vanaf het begin af aan is bedoeld. Zo laat de verbeelding van het ontwerp van destijds (19-10-1992) een onderverdeling zien in Lichte Bedrijven (LB) en Bedrijven (B). In de toelichting is onder het kopje 'categorie-indeling' opgenomen:

"Er is bij de bepaling van de categorie-indeling uitgegaan van een maagdelijk bedrijventerrein. De bestaande zes bedrijven zijn nieuwe bedrijven die pas in het kader van deze bestemmingsplanregeling gevestigd zijn. Het terrein is aan te merken als een terrein voor lichte en middelzware industrie aan de rand of op enige afstand van een woongebied. Het deel van het terrein dat het dichtst bij het genoemde woongebied is gelegen is bestemd voor bedrijven die vallen in de categorie 1 of 2. De percelen die verder van de bebouwing af zijn gelegen zijn bestemd voor bedrijven die vallen in categorie 1, 2 of 3. Van de bedrijven die zich nieuw vestigen mag een milieubelasting worden verwacht die onder het gemiddelde ligt van de milieubelasting van het bedrijfstype. Gekozen is voor een staat van bedrijfsactiviteiten met een negatief karakter. Omdat sprake is van een indeling van het terrein in twee delen zijn ook de categorie 3 bedrijven op de lijst opgenomen. Bedrijven op deze lijst mogen niet op het bedrijventerrein gevestigd met een aanduiding LB. Voor het deel met de aanduiding B geldt dat bedrijven met een categorie 4 en hoger niet op het terrein worden gevestigd".

De toetsing aan de jurisprudentie heeft er ook toe geleid dat de in de voorschriften opgenomen vrijstellingsbevoegdheden ten aanzien van de milieucategorieën is opgenomen in een formele wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO.

Hiermee wordt bereikt dat bedrijfscategorieën die opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten en die daarmee dus niet op het terrein gevestigd kunnen worden met een vrijstelling zich wel op het terrein kunnen vestigen. Bij de beoordeling van het verzoek om vrijstelling van het bedrijf moet duidelijk zijn dat het bedrijf door het treffen van voldoende hinder beperkende maatregelen een vergelijkbare mate van hinder veroorzaakt als de toegestane categorie van bedrijven. Voor het verlenen van een dergelijke vrijstelling moet het advies worden gevraagd van de Regionale inspectie milieuhygiëne. De flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt hiermee vergroot."

In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen wordt de bedoeling en de systematiek overgenomen. Wij hebben de ondernemers in aparte gesprekken toegelicht dat deze systematiek geen beperking vormt in de mogelijkheden die zij nu hebben, gebaseerd op de vrijstellingen ex artikel 19 lid 1 WRO. De milieuzonering is met dit systeem duidelijk: de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie ..' met cijfer staat voor de maximaal toelaatbare milieucategorie op basis van de systematiek. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ...' staat voor de afwijkende bedrijfsactiviteit. In de regels is de vervangbaarheid en het uitsterfbeleid geregeld. Wij hebben eventuele omissies in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan met de ondernemers besproken en daaropvolgend aangepast. Tot meer aanpassingen kunnen wij niet positief adviseren.

Het feit dat de gemeente woningbouw op een voormalig bedrijfsterrein (Marezhof) heeft mogelijk gemaakt en wellicht in samenwerking met Wolfswinkel een nieuw bedrijventerrein en compensatiewoningen mogelijk maakt is niet van invloed op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de huidige ondernemers op het bedrijventerrein Ambachtsweg. De eigenaren en ondernemers zijn niet het slachtoffer. De systematiek van bedrijven milieuzonering is ter plekke

uitwaarts, geredeneerd vanuit de bestaande legale bedrijfsactiviteiten. Hiermee hebben wij aan onze plicht voldaan om ook de belangen van de ondernemers mee te nemen in het bestemmingsplan.

Ad 2e.

Wij hebben heel bewust gekozen voor een systematiek waarbij zwaardere bedrijfsactiviteiten op lichtere zones specifiek worden aangeduid. Deze systematiek is gebaseerd op landelijke praktijkrichtlijn 'VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering' voor bestaande bedrijventerreinen. De praktijk heeft uitgewezen dat de specifieke functieaanduiding voor afwijkende activiteiten en het vestigen van bedrijven met een hogere categorie, maar met een passende hinder, het beste via binnenplanse afwijkingen in de vergunningensfeer kan worden opgenomen. Hierdoor kan de uitvoering en de borging van de milieuzonering beter worden gemonitord. Hiermee volgen wij overigens ook de vaste jurisprudentie; wij bestemmen positief en gaan vandaaruit via binnenplanse afwijkingen in de vergunningsfeer maatwerk leveren en de bedrijven milieuzonering monitoren.

Ad 2f.

Van het inperken van de milieucategorieën is dus geen sprake. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft geen negatieve invloed op het toekomstige gebruik en waarde van het terrein. Investerings in het bedrijventerrein op basis van legale bedrijfsactiviteiten zullen niet als gevolg van dit plan in waarde dalen. Het ontwerpbestemmingsplan hoeft daarom niet in een schaderegeling te voorzien.

Ad 3a.

In de nota inspraak hebben wij al aangegeven dat wij een bestemmingsplan maken dat is gebaseerd op een visie op het bedrijventerrein. Een visie waarbij rekening wordt gehouden met toezeggingen uit het verleden en daaruit voortgekomen realiseringen, het huidige functioneren, de veranderende omgeving en vooral een visie die het bedrijventerrein Ambachtsweg toekomstwaarde geeft. Onze visie kent overeenkomsten met die van de ondernemers ter plaatse alsmede ook verschillen. De visie van de ondernemers met betrekking tot wonen op het bedrijventerrein, short stay formules, hogere bedrijfsactiviteiten op zones met een lagere milieucategorie wordt inderdaad niet gedeeld. Dit is ook gedeeld met de provincie, die de visie van de gemeente hierin onderschrijft. Daarmee verwordt het nu voorliggende bestemmingsplan niet tot een visieloos bestemmingsplan of een bestemmingsplan dat een ernstige achteruitgang impliceert. Deze bestempeling van het bestemmingsplan door de indieners van deze zienswijzen wordt derhalve niet gedeeld.

Voor het bedrijventerrein Ambachtsweg geldt een herstructureringsopgave. De visie van de ondernemers vormen ook daarin input, maar kunnen in deze niet leiden tot een bestemmingsplan dat ondernemers ongebreideld de ruimte geeft om verder te ontwikkelen en kansen te benutten. De gemeente is er voor om balans te vinden en vast te leggen tussen de verschillende specifieke belangen, waaronder die van de ondernemers.

Ad 3b.

De fysieke en functionele ruimte die de ondernemers met het bestemmingsplan krijgen biedt voldoende mogelijkheden om te anticiperen op de ruimtelijke, de maatschappelijke en economische ontwikkelingen voor in ieder geval de komende tien jaar, de wettelijke termijn voor een bestemmingsplan. Dat betreft zeker ook de mogelijkheden voor diversiteit en het versterken van de concurrentiepositie.

Ad 4.

De gemeente is geenszins gevangen in een eigen gekozen aanpak voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. De ondernemers en eigenaren krijgen een bij het huidige gebruik passend bestemmingsplan met ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Het huidige bestemmingsplan geeft daarbij een duidelijke bandbreedte aan en pleit daarbij geenszins voor het vertrek van 8 van de 13

ondernemers die deze zienswijzen hebben opgesteld. Dat is een conclusie die de indieners van de zienswijzen trekken en die wij beslist niet delen.

Ad 5.

Wij hebben de door indieners ingediende lijst beoordeeld en geven per bedrijf de volgende reactie:

1. Ambachtsweg 1: leidt tot aanpassing van de bedrijveninventarisatie zoals voorgesteld.
2. Ambachtsweg 2: Wij zijn het eens dat de contour van milieucategorie 2 - op basis van de richtafstand ten opzichte van de bestaande woningen ten westen van het bedrijventerrein - dermate gering over het perceel valt, dat het legitiem is om milieucategorie 3.1 toe te staan. De aanduiding voor het specifieke bedrijf wordt verwijderd. Dit geldt tevens voor het perceel Ambachtsweg 1. Figuur 4.1 in de plantoelichting bevat niet actuele informatie en wordt verwijderd.
3. Ambachtsweg 3: leidt tot aanpassing van de bedrijveninventarisatie en toevoeging van de SBI code in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Bedrijventerrein'.
4. Ambachtsweg 4: leidt tot aanpassing van de bedrijveninventarisatie. Wij zijn het eens dat de contour van milieucategorie 2 dermate gering over het perceel valt, dat het legitiem is om milieucategorie 3.1 toe te staan. Wel handhaven wij de specifieke aanduiding omdat wij van mening zijn dat een kantoren- en bedrijvenverzamel functie verduidelijkt moet worden gelet op het gegeven dat de functie kantoren niet standaard is toegestaan op de bedrijventerreinen. Het betreft dus geen inperking maar een verduidelijking van de planologische mogelijkheden.
5. Ambachtsweg 5: leidt tot aanpassing van de bedrijveninventarisatie.
6. Ambachtsweg 8: leidt tot aanpassing van de bedrijveninventarisatie. Tevens wordt de milieucategorie aangepast naar 3.1. Wij zijn het eens dat deze milieucategorie haalbaar is, gelet op de richtafstand ten opzichte van omliggende woningen.
7. Ambachtsweg 9: de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerking' vervalt in de bedrijveninventarisatie. Daarnaast wordt de aanduiding verwijderd van de verbeelding. De activiteiten vallen binnen de toegestane milieucategorie 3.1.
8. Ambachtsweg 11: leidt tot aanpassing van de bedrijveninventarisatie. Tevens wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – straatreinigingsbedrijf' verwijderd van de verbeelding.
9. Ambachtsweg 14: leidt tot aanpassing van de bedrijveninventarisatie. Ten aanzien van de bedrijfswoning wordt opgemerkt wat hier ook onder punt 2a is aangegeven. Het recht op de bouw van een bedrijfswoning is komen te vervallen en deze is gelet op de huidige inzichten ook niet gewenst. Reden waarom deze dan ook niet meer terugkomt in dit bestemmingsplan.
10. Ambachtsweg 16: de naamgeving van het bedrijf wordt aangepast in de bedrijveninventarisatie. Het opnemen van een milieucategorie 3.2 achten wij, gelet op de systematiek van de bedrijven milieuzonering en de ligging van het bedrijf nabij een burgerwoning, niet gewenst. Hierdoor is milieucategorie 3.1 maximaal haalbaar. De aanduiding blijft gehandhaafd.
11. Ambachtsweg 18: de naamgeving van het bedrijf wordt aangepast in de bedrijveninventarisatie. Het opnemen van een milieucategorie 3.1 achten wij, gelet op de systematiek van de bedrijven milieuzonering en de ligging van het bedrijf nabij een burgerwoning, niet gewenst. Hierdoor is milieucategorie 2 maximaal haalbaar. De aanduiding blijft gehandhaafd.
12. Ambachtsweg 23: het opnemen van een milieucategorie 4.2 achten wij, gelet op de systematiek van de bedrijven milieuzonering en de ligging van het bedrijf nabij een burgerwoning, niet gewenst. Hierdoor is milieucategorie 3.1 maximaal haalbaar. De specifieke aanduiding blijft gehandhaafd maar wordt wel veranderd in 'specifieke vorm van bedrijf – vuiloverslagstation'. Tevens wordt de bedrijveninventarisatie aangepast waarbij de genoemde SBI code wordt opgenomen. Ten aanzien van de bedrijfswoning wordt opgemerkt wat hier ook onder punt 2a is aangegeven. Het recht op de bouw van een bedrijfswoning is

komen te vervallen en deze is gelet op de huidige inzichten ook niet gewenst. Reden waarom deze dan ook niet meer terugkomt in dit bestemmingsplan.

13. Ambachtsweg 27/27a: leidt tot aanpassing van de bedrijveninventarisatie.

Conclusie

De zienswijzen worden gedeeltelijk gedeeld en leidt per onderwerp al dan niet tot de volgende aanpassing:

1. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de bedrijveninventarisatie zoals opgenomen als bijlage 1 bij de **toelichting**. Zie hiervoor ook de ambtshalve wijzingen van de bedrijveninventarisatie.
2. Figuur 4.1 wordt verwijderd uit de plantoelichting en de tekst wordt hier op aangepast.
3. Deze zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing:
 - a. Geen aanpassing.
 - b. Verbeelding: Op de verbeelding zal het percentage van 75% op het gehele bedrijventerrein worden verwijderd. Op basis van de planregels geldt daarmee een maximum bebouwingspercentage van 80%.
 - c. Geen aanpassing.
 - d. Geen aanpassing.
 - e. Geen aanpassing.
4. Geen aanpassing.
5. Geen aanpassing.
6. De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:
 - a. Aanpassing van de bedrijveninventarisatie zoals opgenomen als bijlage 1 bij de **toelichting**,
 - b. aanpassing van artikel 4.1 van de **regels**:

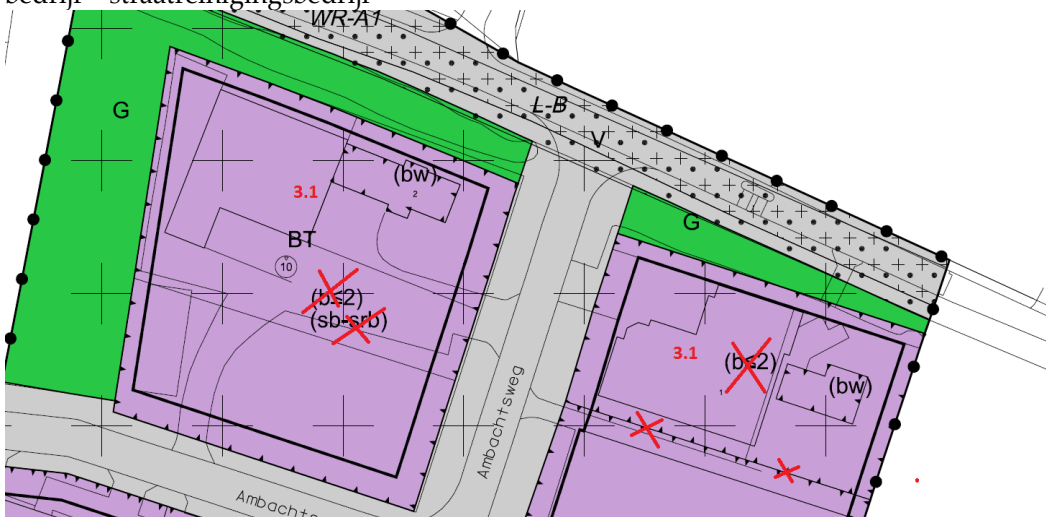
specifieke vorm van bedrijf - vuiloverslagstation	381 C	4.2
---	-------	-----

c. Aanvulling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘Bedrijventerrein’ zoals opgenomen in bijlage 2 bij de **regels**:

55	55	-	LOGIES-, MAALTJUDEN- EN DRANKENVERSTREKKING														
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30	C	30	D	2							1 G

d. **Aanpassingen op de verbeelding:**

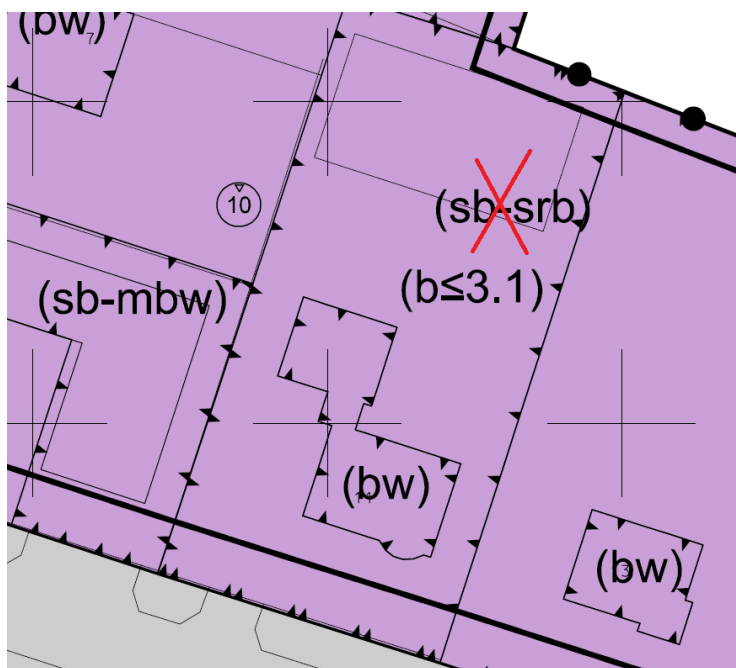
Ambachtsweg 1 en 2: aanpassen milieucategorie en verwijderen aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – straatreinigingsbedrijf’



Ambachtsweg 9: verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerking':



Ambachtsweg 11: verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – straatreinigingsbedrijf':



Ambachtsweg 4 t/m 10: milieucategorie 2 aanpassen in 3.1:



3.5.3 Ambachtsweg 5

Zienswijze

Hierbij dient de eigenaar van Ambachtsweg 5 te Maarsbergen haar zienswijzen in, toegespitst op voornoemd adres en in aanvulling op de namens tien bedrijven tegelijk ingediende zienswijzen op het ontwerp. ... onderschrijft en beschouwt hier als ingelast en herhaald de op 15 januari 2015 namens het gehele bedrijventerrein ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen op het per heden ingediende ontwerpbestemmingsplan. Voor zover deze adres gerelateerde zienswijzen in strijd zou zijn met de gezamenlijk namens tien gevestigde bedrijven ingediende zienswijzen op het ontwerp voor het gehele bedrijventerrein te Maarsbergen, prevaleert voor ... het in deze brief gestelde met betrekking tot Ambachtsweg 5 te Maarsbergen.

Algemeen

... wenst door het nieuwe bestemmingsplan geen negatieve beperkingen ten aanzien van de bedrijfsmogelijkheden zoals deze tot op heden voor Ambachtsweg 5 golden, waaronder maar niet uitsluitend de aard van de bedrijfsactiviteiten, milieucategorisering (tenminste 3.1 zonder restricties, het bouwooppervlak (hoogte inclus), etc. ... wenst juist een verruiming van de activiteiten zoals in deze brief, in de gezamenlijke zienswijzen op het ontwerp en de in de inspraakreacties op het voorontwerp van 15 januari 2015 is beschreven.

Conserverend

... ervaart het ontwerp niet als conserverend omdat het pand aan Ambachtsweg 5 zich bij uitstek leent als solitair kantoorpand voor verschillende gebruikers zonder verdere voorwaarden (al dan niet gekoppeld aan andere bedrijfsactiviteiten). ... wenst dat het bestemmingsplan verruiming biedt aan de reeds bestaande mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten en geen beperkingen. En dus dat de mogelijkheid blijft c.q. wordt mogelijk gemaakt/verruimd dat het pand (in delen) solitair als kantoren voor verschillende bedrijven/dienstverleners met een gezamenlijke operationele kantine voor het gehele bedrijventerrein kan worden geëxploiteerd, zoals dat in het verleden ook

1

2

het geval was. Zeker met de nieuwe woonontwikkeling binnen Maarsbergen en het moderne werken, is de inperking van deze kantoormogelijkheid onlogisch.

3

Ergo, de gemeente zou in woonwijken het toestaan van bedrijfsactiviteiten actief moeten tegengaan, omdat onder meer maar niet uitsluitend de straatinrichting met bijkomende verkeershinder daarop niet is ingericht. Bovendien benadeelt de gemeente hiermee de bedoeling van het al bestaande bedrijventerrein en de bedoeling van bedrijventerreinen in z'n algemeen.

Zelfstandig Behandel Centrum

4

Daarnaast wenst ... de mogelijkheid te hebben voor bijvoorbeeld het stichten van een Zelfstandig Behandel Centrum (medisch, homeopathisch, fysiotherapie etc), al dan niet in samenwerking met verschillende disciplines. Een ontwikkeling die zich momenteel op meer plaatsen in Nederland voordoet en past binnen de sanering naar buiten van specifieke behandelingen van regionale ziekenhuizen.

Bedrijfswoning(en)

5

Mede ter ondersteuning van deze activiteit ZBC maar ook los daarvan wenst ... de mogelijkheid te hebben om een gedeelte van het voorterrein één of meer bedrijfswoningen te mogen neerzetten in vergelijkbare maatvoering als andere bedrijfswoningen op dit bedrijventerrein en qua grondoppervlak in minimaal vergelijkbare verhouding tot de totale kavel. Deze mogelijkheid is in het verleden ook altijd aanwezig geweest, zonder aanvullende voorwaarden (w.o. realisatietermijn). Het opnemen van deze mogelijkheden zou de gemeentelijke typering van conserverend bestemmingsplan echt onderschrijven.

Overig

6

Vorige maand is door de gemeente tijdens de informatieavond aangegeven dat er op grond van Provinciale en/of Rijksbeleidsnotities geen mogelijkheid geboden kan worden voor het exploiteren van (tijdelijke) logies hoewel de gemeente daar zelf niet negatief tegenover staat. Tot op heden is niet gebleken op grond van welk vastgelegd provinciaal of rijksbeleid de gemeente deze stelling inneemt. Derhalve verzoekt ... de mogelijkheid tot het bieden van (tijdelijk) logies in het bestemmingsplan op te nemen c.q. de mogelijkheid daartoe niet te beperken.

7

Evenzo leent Ambachtsweg 5 zich qua locatie bij uitstek voor perifere detailhandel. ... wenst dat deze mogelijkheid in het te concipiëren bestemmingsplan blijft bestaan c.q. **expliciet wordt** opgenomen.

8

Daarnaast wenst ... de mogelijkheid te behouden tot het vestigen van een bedrijfsverzamelgebouw. Dit alles maar niet uitsluitend als verlengstuk van de woonontwikkelingen.

Reactie gemeente

Ad 1.

Meer ruimte qua planologische bestemming en gebruiksmogelijkheden is er op basis van toepassing van de bedrijven milieuzonering niet te bieden. Er wordt al bij recht bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3.1. Bij binnenplanse afwijking kan - onder voorwaarden van maatwerk - een bandbreedte worden geboden van maximaal twee hogere milieucategorieën, dat betekent in dit geval tot en met milieucategorie 4.1. De zienswijze wordt niet gedeeld.

Ad 2.

Op het perceel zijn in het nieuwe bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 3.1 toegestaan met bedrijfsgebonden kantoren. Daarnaast is een specifieke functieaanduiding

opgenomen om het gebruik als solitair kantoor en bedrijvenverzamelgebouw te faciliteren. In het voorontwerpbestemmingsplan was de aanduiding 'kantoor' opgenomen. Om het gebruik nader te duiden is deze in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in 'specifieke vorm bedrijf – kantoor en bedrijvenverzamelgebouw'. Per abuis is hier geen planregel aan gekoppeld. Dit zal worden hersteld. Ondergeschikte horecafaciliteiten zoals een kantine voor werknemers is als onderdeel van de bedrijfsactiviteit altijd toegestaan. Het bestemmingsplan biedt op basis van het voorgaande dan ook ruim voldoende mogelijkheden voor dit perceel. Deze zienswijze wordt daarom ook niet gedeeld, met uitzondering van de aanvulling van de planregel.

Ad 3.

De gemeente heeft heel bewust gekozen voor het toestaan van beroep en bedrijf aan huis tot en met categorie 1 en voor zwaardere bedrijfsactiviteiten buiten de woongebieden. Het is vervolgens aan de ondernemers zelf om daar op in te spelen. Ook deze zienswijze wordt daarom niet gedeeld.

Ad 4.

De mogelijkheid voor bijvoorbeeld het stichten van een Zelfstandig Behandel Centrum (medisch, homeopathisch, fysiotherapie etc.) betreft de bestemming Maatschappelijk. Deze bestemming verhoudt zich niet tot de bestemming Bedrijventerrein. Ruimtelijk is dat niet aanvaardbaar en inpasbaar. Daarom wordt deze zienswijze ook niet gedeeld.

Ad 5.

De mogelijkheid om nieuwe bedrijfswoningen te mogen realiseren zou in strijd zijn met de wens van de provincie en de gemeenten om nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen tegen te gaan.

Hiervoor zijn een aantal argumenten:

- De ruimte voor bedrijventerreinen in de regio is schaars. Dat betekent dat de voor bedrijven beschikbare ruimte niet ingezet moet worden voor andere functies.
- Bedrijfswoningen kunnen beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande en nieuwe bedrijven.
- De gemeente Utrechtse Heuvelrug staat een hoge kwaliteit van woon- en leefmilieu voor. Vanuit dit oogpunt stelt de gemeente in sommige gevallen eisen die uitgaan boven het beleid van hogere overheden. Het gewenste niveau voor het woon- en leefklimaat kan op bedrijventerreinen over het algemeen niet worden gerealiseerd als gevolg van overlast. Geluid is bij bewoners één van de voornaamste bronnen van overlast. Vrachtverkeer, laden en lossen (in de avonduren) en overlast van machines zijn hier voorbeelden van. Ook externe veiligheid legt vaak beperkingen op aan bedrijven nabij bedrijfswoningen.

De mogelijkheid voor oprichten van bedrijfswoningen die in het verleden altijd aanwezig geweest zou zijn delen wij niet. Voor het betreffende perceel is in 1990 een bouwvergunning verleend met toepassing van artikel 19 WRO v voor het oprichten van een kantoorpand. De mogelijkheden voor het oprichten van bedrijfswoningen kunnen wij niet uit archief achterhalen. Wel is het zo dat de Gemeente een aantal percelen op bedrijventerrein Ambachtsweg destijds heeft verkocht op basis van een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning met een realisatieverplichting van drie jaar. Voor het perceel Ambachtsweg 5 is geen koopovereenkomst in het gemeentearchief aanwezig met realisatie van een bedrijfswoning.

Deze zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

Ad 6.

Voor short stay formules geldt hetzelfde als voor nieuwe bedrijfswoningen; het betreffen hindergevoelige objecten in de zin van bedrijven milieuzonering, die de bedrijfsvoering van andere ondernemers op het bedrijventerrein negatief kunnen beïnvloeden. Daarom willen wij nieuwe short stay formules en bedrijfswoningen op bedrijventerreinen niet toestaan. De gemeente voelt zich daarin

gesteund door het provinciaal beleid en regelgeving (PRS en PRV). Deze zienswijze wordt daarom niet gedeeld.

Ad 7.

Perifere detailhandel kan in het ontwerp bestemmingsplan bij binnenplanse afwijking mogelijk worden gemaakt. Daardoor kan de gemeente de perifere detailhandel en de daarmee gepaard gaande extra verkeersdruk en andere aspecten beter reguleren. Daarom is hiervoor in dit ontwerp gekozen. Deze zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

Ad 8.

Het perceel is specifiek aangeduid als bedrijfsverzamelgebouw. Dat is ook hiervoor al aangegeven. Daarbij wordt nog wel een planregel toegevoegd, omdat deze in het ontwerp ontbrak.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan met uitzondering van de toevoeging van de volgende planregel in artikel 4.1.2, die ontbrak in de **regels** het ontwerpbestemmingsplan:

‘h. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm bedrijf – kantoor en bedrijvenverzamelgebouw mede kantoren en bedrijven uit ten hoogste de ter plaatse toegestane milieucategorie;’

3.5.4 Ambachtsweg 23 Maarsbergen

Zienswijze

Naar aanleiding van de ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan "bedrijventerreinen", van 4 september 2015 tot en met 15 oktober 2015, willen wij graag ten aanzien van ons perceel, Ambachtsweg 23, de volgende zienswijzen kenbaar maken. Wij constateren dat het voorstel aan uw raad inhoudt in de regels voor ons perceel een maatwerkvoorschrift op te nemen voor de specifieke functie straatreinigingsbedrijf, milieucategorie 3.1. Verder is voor ons perceel de bouw van een bedrijfswoning niet toegestaan. Voor het overige kunnen wij wel instemmen met het op de verbeelding aan gegeven bouwvlak en de bouwvoorschriften. Wij kunnen ons met de 2 hierboven omschreven voorstellen aan uw raad niet verenigen en dienen daarom de volgende zienswijzen in.

A. Bedrijfswoning op Ambachtsweg 23.

Wij hebben in 1998 van de toenmalige gemeente Maarn bouwgrond gekocht met in de ondertekende koopovereenkomst de expliciete mogelijkheid om bij ons te bouwen bedrijfspand een bedrijfswoning te mogen bouwen. Volgens dezelfde koopovereenkomst zou de bestemming worden vastgelegd in een nog op te stellen bestemmingsplan. Dat de raad van Maarn en haar rechtsopvolger de gemeente Utrechtse Heuvelrug tot dusverre nog nooit een bestemmingsplan heeft vastgesteld, maakt de afspraak niet anders Zoals u weet zijn alle bedrijfsgebouwen aan de Ambachtsweg met een zogenaamde artikel 19 WRO procedure gerealiseerd en is het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan pas het eerste bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Ambachtsweg. Wij gaan er daarom vanuit dat u als rechtsopvolger van de gemeente Maarn de gemaakte afspraken na zult komen en in het eerste bestemmingsplan na de aankoop, de gemaakte afspraken zult respecteren. Wij gaan er dan ook van uit dat u de bouw van een bedrijfswoning mogelijk zult maken en verzoeken u het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te willen stellen.

B. Bestemmingsregeling Ambachtsweg 23.

Wij hebben in 1998 met toepassing van voornoemde artikel 19 WRO procedure een afval overslaghal gebouwd en daarvoor ook een onherroepelijke Wet milieubeheervergunning verkregen. De

bedrijfsactiviteiten die wij op ons perceel mogen uitvoeren en ook feitelijk sinds de bouw van de afval overslaghal uitvoeren, zijn het inzamelen en de open overslag van bouw- en sloopafval van derden en van ons eigen bedrijf, de op- en overslag van veegvuil van ons eigen bedrijf en de verhuur van containers. De bestemmingsregeling zoals die nu wordt voorgesteld aan uw raad regelt in artikel 4.1.2 onder a. uitsluitend een maatwerkvoorschrift voor een straatreinigingsbedrijf, maar niet voor de belangrijkste bedrijfsactiviteit die wij aan de Ambachtsweg uitvoeren, namelijk een vuiloverslagstation. *Dit is volgende de SBI code 9002.1.381C een milieucategorie 4.2 bedrijf. 9002.1 381 C Vuiloverslagstations 200 200 300 30 300 4.2 3 G* Het nu voorliggende voorstel zou derhalve gaan betekenen dat al onze bedrijfsactiviteiten die bestaan uit de op- en overslag van afvalstoffen, onder overgangsrecht gebracht zouden gaan worden. U zult begrijpen dat wij daar niet mee kunnen en willen instemmen. Wij zullen ook na realisatie en verplaatsing van ons bedrijfsdeel van de Haarweg naar Maarsbergen Oost de afvaloverslag handhaven in het bestaande bedrijfspand, dat daar ook speciaal voor is gebouwd. Daarom is het des te meer van belang voor de continuïteit van onze bedrijfsvoering dat Ambachtsweg 23, bij recht, de juiste positieve bestemming krijgt, nl. vuiloverslagstation, milieucategorie 4.2. Overigens is het volgens vaste jurisprudentie ook een plicht van uw raad om bestaande, legaal tot stand gekomen, bedrijfsactiviteiten positief te bestemmen. Dit uitgangspunt is uitsluitend in het geval uw gemeente binnen de planperiode tot verwerving of onteigening over zou willen gaan, niet van toepassing. Nu van verwerving of onteigening geen sprake is, dienen de bedrijfsactiviteiten bij recht positief bestemd te worden. Wij verzoeken u het bestemmingsplan als hierboven aangegeven gewijzigd vast te willen stellen.

2

Reactie gemeente

Ad 1.

Deze zienswijze wordt niet gedeeld. De eigenaar heeft niet tijdig van zijn contractueel recht met realisatieplicht (binnen 3 jaar na ondertekening contract) gebruik gemaakt. Daarnaast is het beleidsmatig gezien ook ongewenst om nieuwe bedrijfswoningen toe te staan. De gemeente wordt hierin ondersteund door de provincie. Hiervoor zijn een aantal argumenten:

- De ruimte voor bedrijventerreinen in de regio is schaars. Dat betekent dat de voor bedrijven beschikbare ruimte niet ingezet moet worden voor andere functies.
- Bedrijfswoningen kunnen beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande en nieuwe bedrijven.
- De gemeente Utrechtse Heuvelrug staat een hoge kwaliteit van woon- en leefmilieu voor. Vanuit dit oogpunt stelt de gemeente in sommige gevallen eisen die uitgaan boven het beleid van hogere overheden. Het gewenste niveau voor het woon- en leefklimaat kan op bedrijventerreinen over het algemeen niet worden gerealiseerd als gevolg van overlast. Geluid is bij bewoners één van de voornaamste bronnen van overlast. Vrachtverkeer, laden en lossen (in de avonduren) en overlast van machines zijn hier voorbeelden van. Ook externe veiligheid legt vaak beperkingen op aan bedrijven nabij bedrijfswoningen.

Ad 2.

Deze zienswijze wordt in zoverre gedeeld dat de bedrijveninventarisatie, de toelichting, regels en plakaart daarop wordt aangepast.

Conclusie

1. Zienswijze 1 wordt niet gedeeld.
2. De tweede zienswijze wordt gedeeld en leidt tot de volgende aanpassingen:
 - a. **Verbeelding:** de aanduiding wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf – vuiloverslagstation';
 - b. In de **regels** wordt in lid 4.1 a de volgende regeling opgenomen;

specifieke vorm van bedrijf - vuiloverslagstation	381 C	4.2
---	-------	-----

- c. In de bijlage 1 bij de **toelichting** (bedrijveninventarisatielijst) wordt de SBI codering doorgevoerd.

3.5.5 Ondernemers Maarsbergen buiten BT Maarsbergen

Zienswijze

Gelet op de voorliggende bestemmingsplannen Bedrijventerreinen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug wil ik de gemeente vragen een helder en consequent te volgen standpunt in te nemen over de vraag hoe om te gaan met detailhandel in onze gemeente.

Het Bestemmingsplan Bedrijventerreinen geeft de mogelijkheid aan om op bedrijventerreinen detailhandel te voeren. Hiertoe wordt (vrij arbitrair) een norm van 50m² verkoopvloeroppervlak als grens gegeven. In het bestemmingsplan en onderliggende motivatie wordt niet toegelicht waarom de gemeente dit zou willen. Is er in onze gemeente een bijzondere behoefte naar dergelijke winkels bekend? Ontbreekt het momenteel aan goede locaties om dit soort winkels te vestigen?

Het meest opvallende is dat bedrijventerreinen zich er naar hun aard toe lenen om grootschalige detailhandel (bouwmarkten, keukenhandel etc.) toe te staan, zoals in veel gemeenten het geval is. De gemeente Utrechtse Heuvelrug lijkt echter een andere koers te varen, die met name aansluit op de behoefte van internetwinkels. Blijkbaar wil de gemeente online-Retail wel bevorderen, maar grootschalige detailhandel afremmen. Waarom?

Het unieke van internetwinkels is dat klanten zich online oriënteren, vergelijken, bestellen en direct afrekenen. Op internetverkoop is specifieke wetgeving van toepassing op kosteloos terugsturen en terugbetalen. Sommige consumenten kiezen uit overtuiging of gemak voor internet-winkelen. Veel consumenten geven echter de voorkeur aan de meer persoonlijke benadering van reguliere winkels. Het is een landelijk bekend fenomeen dat internetwinkels/webshops een afhaalpunt plaatsen op bedrijventerreinen. Deze afhaalpunten ontwikkelen zich steeds vaker tot showroom. Dit betekent dat de oorspronkelijke logistieke functie qua karakter verschuift naar zuivere detailhandel. Immers, klanten kunnen op zo'n fysieke winkellocatie:

1. Ter plekke producten bekijken;
2. Ter plekke persoonlijk advies krijgen;
3. Ter plekke producten aanraken;
4. Ter plekke beslissen tot aankoop;
5. Ter plekke afrekenen.

Hiermee verschillen dergelijke winkelpunten van webwinkels niet langer van reguliere detailhandel. Immers, al deze genoemde functionaliteiten vormen de basis van detailhandel.

Internetwinkels openen staat vaker winkels, om voor de hand liggende redenen. Andersom openen reguliere detailhandelaren steeds vaker een webshop. Fysieke winkel en webshops zijn daarmee 2 uitingen van één en dezelfde op consumentenhandel gerichte handelsonderneming.

4f

Ervaringen in den lande geven aan dat het toestaan van detailhandel (in de regel fysieke verkooppunten van webwinkels) niet alleen gevolgen heeft voor verkeerstromen, maar ook handel wegtrekt bij bestaande winkels. De vierkante meterprijs op bedrijventerreinen ligt substantieel lager dan in winkelstraten, wat logisch is als de bestemming fundamenteel afwijkt. Ook is de wet- en regelgeving vanuit rijksoverheid en gemeente (inclusief handhaving) rond bedrijventerreinen anders/soepeler. Het gaat bijvoorbeeld om overlast, het gebruik van buitenruimte/uitstalling en reclame-uitingen in en rond het pand.

Daarbij wil ik u ook wijzen op het onderzoek van de provincie dat aangeeft dat de leegstand van winkelpanden in de dorpen van de provincie Utrecht substantieel is toegenomen. Dit speelt binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug expliciet in Driebergen, Doorn, Amerongen en Leersum. Door provincie en gemeente wordt deze ontwikkeling als zorgelijk voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de dorpen benoemd. Het ontbreekt onze gemeente echter aan keuzes die die zorg vertalen naar concrete actie en duidelijk integraal beleid. Waar is bijvoorbeeld de visie op detailhandel in winkel- of dorpscentra? Wat voegt dit idee in de bestemmingsplannen toe aan het

bestrijden van leegstand in de winkelcentra van de Utrechtse Heuvelrug?

Het opnemen van de norm van 50m² verkoopvloeroppervlak lijkt erop gericht dat slechts kleinschalige detailhandel mogelijk is. In praktijk zal dit de discussie openen tussen handhavers en ondernemers over welk deel van de bedrijfsruimte precies gericht is op verkoop en welk deel op opslag. En laten we eerlijk zijn, zodra klanten ter plaatse, direct een product meekrijgen uit de opslag, vaak gelegen direct achter de showroom, is er geen fundamenteel verschil meer met reguliere detailhandel, anders dan beleving/sfeer.

U wilt toch geen situatie dat vuilniswagens en vrachtwagens op een normaal bedrijventerrein moeten laveren tussen overstekende moeders met kindervagens die onderweg zijn naar bijvoorbeeld een aldaar gevestigde speelgoed- of kinderkleding-winkel? Laat dergelijke bedrijven zich vestigen in de bekende winkelstraten, zodat van oneerlijke concurrentieverhoudingen geen sprake meer is. Dit verzoek is daarom nadrukkelijk niet gericht tegen winkeltjes of horeca-functies bij/rond agrarische bedrijven of landgoederen/buitenplaatsen. Dergelijke ruimtes versterken de (toeristische) aantrekkingskracht van onze gemeente. Bij internetwinkels is hiervan geen sprake.

Ik verzoek u detailhandel op bedrijventerreinen niet toe te staan. Daar zijn deze bedrijventerreinen niet voor ontwikkeld en de verkeerssituatie is er niet op ingericht.

1

Reactie gemeente

Ad 1.

In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen wordt aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte detailhandel tot een maximum aan bruto vloeroppervlakte van 50 m² toegestaan. Dit betekent dat bijvoorbeeld een auto reparatiebedrijf aldaar beperkt autoverzorgingssupplementen zoals poetsmiddelen en dergelijke te koop mag aanbieden. Het is geenszins de bedoeling om zelfstandige en volwaardige detailhandel op bedrijventerreinen te gaan toestaan. De gemeente hanteert voor de detailhandel een detailhandelsvisie. Met het voorliggend bestemmingsplan Bedrijventerreinen kijkt de gemeente geenszins af van deze detailhandelsvisie. Wel is het zo dat internetwinkels onder de categorie beroep en of bedrijf aan huis (categorie 1) kunnen vallen, tenminste zonder afhaalbalie. Met afhaalbalie betreft het een bedrijfsactiviteit die hetzij in een centrum hetzij op een bedrijventerrein locatie kan plaatsvinden. Perifere detailhandel (eventueel grootschalig) staan wij in dit bestemmingsplan bij binnenplanse afwijking toe omdat wij de extra impact daarvan wensen te monitoren. Het onderscheid tussen detailhandel en internetwinkels moet inderdaad gemonitord worden maar zal naar verwachting en landelijke praktijk niet vergelijkbaar zijn met de invloed van bijvoorbeeld perifere detailhandel op het verkeer.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 BT Amerongen

3.6.1 Industrieweg Noord 1/b en 3/c Amerongen

Zienswijze

Via deze weg wil ik graag een toevoeging indienen op het bestemmingsplan. Het gaat om de Industrieweg noord 1/b en 3/c in Amerongen. Hier zitten de gasflessenhandel gevestigd. Op dit moment is dit alleen een Risicovolle Inrichting. Gezien het hele Industrierrein in Amerongen specifiek bestemd is. Zou ik graag de toevoeging willen aanvragen SB-GA oftewel Specifiek Bestemd - Gassenhandel.

Op dit moment in het huidige beleid kan Risicovolle Inrichting voldoende zijn op de bedrijfsactiviteiten te waarborgen. Echter voor de toekomst is extra zekerheid prettig gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten. Specifiek bestemd geeft ons de zekerheid dat wij de bedrijfsactiviteiten voor zeer lange tijd kunnen voortzetten.

Reactie gemeente

De aanduiding risicovolle inrichting is in de planregels gekoppeld aan SBI code 46712-3. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten betreft dit een 'groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen'. Hoewel de huidige bedrijfsactiviteiten op deze wijze juridisch-planologisch correct zijn geborgd, kunnen wij ons voorstellen dat de naamgeving van de functieaanduiding 'risicovolle inrichting' vragen oproept. Daarom kunnen wij het verzoek honoreren. Wij nemen in plaats van de aanduiding 'risicovolle inrichting' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasflessenhandel' op. Op deze wijze wordt meer recht gedaan aan de activiteiten ter plaatse.

Naar aanleiding van deze reactie hebben wij ambtshalve nog geconstateerd dat de aanduiding voor de gasflessenhandel per abuis niet is opgenomen voor het gedeelte van het bedrijfsgebouw ten noorden van de huidige functieaanduiding (Industrieweg-Noord 3c). Dit was wel de bedoeling. Wij stellen voor om ook deze aanpassing alsnog correct door te voeren.

Overigens is het niet zo dat het hele bedrijventerrein in Amerongen specifiek is bestemd. Op elk bedrijventerrein is de bedrijven milieuzonering toegepast. De bedrijfsactiviteiten die overeenkomen met de betreffende maximaal toegestane milieucategorie worden niet meer specifiek aangeduid. Lichtere activiteiten ook niet. Zwaardere activiteiten op zones met een lichtere milieucategorie uiteraard wel en dat is in casu ook het geval.

Conclusie

Deze zienswijze wordt gedeeld en leidt tot de volgende aanpassingen:

1. **Verbeelding:** Ter plaatse van het perceel van indiener de aanduiding 'risicovolle inrichting' vervangen door een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasflessenhandel' opgenomen. Tevens wordt de aanduiding opgenomen Industrieweg-Noord 3c.



Wijzigingslocatie verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

2. **Regels:** In artikel 4.1.2 wordt de verwijziging naar 'risicovolle inrichting' vervangen door:

specifieke vorm van bedrijf – gasflessenhandel	46712-3	4.2
--	---------	-----

3.6.2 Industrieweg 9, Amerongen

Zienswijze

Procedure/Inleiding:

- a. Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug maken op grond van artikel 3.8 van de wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van 4 september gedurende zes weken (tot en met 15 oktober) het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen GUH en de daarop betrekking hebbende stukken voor iedereen ter inzage liggen.
- b. In de Toelichting bij het plan staat: de in dit plan gebruikte 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' ('standaard SvB') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009), op de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor Bedrijventerreinen*. *Aangezien de wijze van milieuzonering met richtafstanden reeds vele jaren de standaardmethodiek voor milieuzonering is in Nederland, wordt voor het gebruik van de daarop gebaseerde Staat van Bedrijfsactiviteiten de 'standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten' genoemd.
- c. Zonder inspraakprocedure voor belanghebbende ondernemers van de zes bedrijventerreinen hebben B&W ca. honderd toevoegingen en weglatingen in de VNG-Voorbeeldstaat aangebracht en deze gemanipuleerde bedrijvenlijst bij het plan op 4 september ter inzage gelegd. Deze ca. 100 wijzigingen zijn aan te merken als ca. 100 besluiten van B&W, die niet in overeenstemming zijn met artikel 1:3 van de Algemene Wet Bestuursrecht - en ook niet voldoen aan de voorschriften van behoorlijk bestuur (bv. deugdelijke motivering per besluit).
- d. Een open vraag is hierbij, op grond van welke bevoegdheid B&W deze ca. 100 wijzigingen aanbrengen in de VNG-Voorbeeldstaat en deze vervolgens ter inzage leggen ter goedkeuring aan de Raad ? De projectleider reageert terzake dat B&W binnen de bestemming 'Bedrijf' van het plan in art. 4.4.1. de afwijkbevoegdheid hebben om af te wijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn vermeld. Hiermee kan het college inspelen op te vestigen bedrijven die nog niet in de SvB zijn opgenomen. Deze reactie is niet deugdelijk. De afwijkbevoegdheid van B&W in art. 4.4.1 is niet eerder van kracht dan nadat de Raad het bestemmingsplan heeft goedgekeurd (in 2016). Van deze bevoegdheid kunnen B&W in 2015 nog geen gebruik maken. Bovendien kunnen B&W voor het afwijken slechts een omgevingsvergunning verlenen, stelt artikel 4.4.1. van het plan. Hieruit volgt dat B&W geen bevoegdheid hebben om toevoegingen noch weglatingen aan te brengen in de VNG-standaard Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor Bedrijventerreinen en dat deze wijzigingen derhalve onrechtmatig zijn en dat deze gewijzigde Staat van Bedrijfsactiviteiten niet ter inzage gelegd had mogen worden om door de Raad in 2016 goedgekeurd te worden. Bovendien is het ridicul dat B&W zonder motivering en zonder inspraak een groot aantal bedrijfsactiviteiten uit de SvB schrappen om die later weer via een omgevingsvergunning te moeten faciliteren. Dit is een onnodige belasting met kosten voor alle belanghebbenden.
- e. Appellant meent dat hem binnen de 6 weken na 4 september 2015 het recht dient te worden gegeven om een bezwaarschrift in te dienen tegen het ter inzage leggen van een Bestemmingsplan Bedrijventerreinen meteen onbevoegd en onrechtmatig gewijzigde VNG-standaard Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten als bijlage.

Voor alle belanghebbende ondernemers is hierdoor een verwarrende en belastende situatie ontstaan met kosten en wachttijden voor onnodige omgevingsvergunningen.

Zienswijzen

1. Om al het onder a t / m e gestelde meerit indiener van deze zienswijzen, dat B&W de volledige bedrijvenlijst van de VNG-standaard Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten dient bij te voegen als bijlage bij het bestemmingsplan Bedrijventerreinen GUH en de onbevoegde en onrechtmatig gewijzigde bedrijvenlijst moet terugnemen.
2. Indiener wil hierbij ook uitdrukkelijk bezwaar maken tegen de toevoegingen in de gewijzigde bedrijvenlijst, waar o.a. in SBI 5151.2 eenzelfde bedrijfsactiviteit wordt toegevoegd met een richtcirkel van 30 meter, waar de VNG-Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten slechts één richtcirkel van 300 meter kent. Indiener meent dat hier onafhankelijke milieudeskundige juristen een uitspraak moeten doen of hier sprake is van rechtmatige toegevoegde regelgevingen of dat hier sprake is van manipulaties.
3. Het is algemeen bekend, dat ondernemers meer flexibiliteit wensen (eisen) van B&W met betrekking tot (bedrijfs)wonen en detailhandel. Uit de ter inzage gelegde tekst blijkt, dat het bevoegde gezag in artikel 4.4.2 en 4.4.3 een minder flexibel beleid zal gaan voeren ten aanzien van respectievelijk detailhandel en (bedrijfs)wonen. Autohandel en bouwmarkt (beiden categorie 2) worden aangemerkt als perifere detailhandel en op deze manier onnodig afhankelijk gemaakt van verlening van een omgevingsvergunning met onzekerheid en kosten/wachttijden. Ook het toestaan van (bedrijfs)wonen wordt via het verlenen van een omgevingsvergunning gekoppeld aan een subjectieve vraagstelling "...of onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden" ?
4. Indiener heeft hier een specifiek probleem. Binnen de exploitatie van zijn bedrijfsgebouw worden bedrijfsmatig vanaf 1978 de woningen Industrieweg 3 en 5 verhuurd aan derden. Vier meter voor beide voordeuren (aan oostkant) bevindt zich een groenstrook, waarop het bevoegde gezag vanaf begin 2014 een kinderboerderij heeft toegestaan (categorie 2) onder de naam "Knuffelweide". In het ter inzage gelegde plan wordt deze kinderboerderij op ruim 1000 m2 gemeentegrond - behorend bij het bedrijventerrein Amerongen - een hobby-activiteit genoemd van een particulier van de Prins Bernardlaan. De VRAAG is nu of het bevoegd gezag na goedkeuring van het plan door de Raad de exploitatie van de woningen nr. 3 en 5 onmogelijk zal gaan maken op grond van het artikel 4.4.3. van het nieuwe plan ?
5. Indiener meent dat de hele groenstrook - ca. 200 meter lang en 15 meter breed, derhalve ca. 3000 m2 - deel van het bedrijventerrein moet blijven en dat de kinderboerderij als 'bedrijf cat. 2 op ca. 1000 m2 grond' dient te worden aangemerkt en als zodanig een omgevingsvergunning toekomt. Ook de overige 2000 m2 groenstrook dient als 'bedrijf sgrond aangemerkt te blijven en aangeboden te worden aan bedrijven.
6. Indiener heeft nog een ander specifiek probleem. Een deel van het bedrijfspand nr.9 is verhuurd aan een autoservicebedrijf met ondergeschikte autohandel (categorie 2). De vraag is nu of het bevoegde gezag na goedkeuring van het plan door de Raad de ondergeschikte functie van autohandel zal gaan aanmerken als perifere detailhandel en mogelijk vanuit de slechte relatie van indiener met het bevoegde gezag een omgevingsvergunning zal weigeren ? > met alle nadelige gevolgen van dien.
7. Het is de slechte relatie met het bevoegd gezag, dat indiener zorgen baart als het ter inzage gelegde bestemmingsplan door de Raad wordt goedgekeurd en van kracht wordt. Indiener heeft zestien jaar moeten procederen om een kleine verhoging van een liftbouw van 1,5 meter als een vergunningvrije verandering aangemerkt te krijgen. Indiener heeft op 7 april 2005 een gebruiksvergunning gekregen van B&W voor een brandveilig gebruik van ruimten in zijn bedrijfsgebouw voor zeven bedrijfsactiviteiten In de categoriën 1 en 2 van de VNG-Staat van Bedrijfsactiviteiten voor 200 personen.

Ook in de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Amerongen van 2004 bleek achteraf, dat B&W ca. 55 bedrijfsactiviteiten hebben geschrapd in de categoriën 1 en 2 'omdat die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst zijn' (zie pag.46 van het vigerend bestemmingsplan). Ondanks dat het bedrijfspand van indiener in een zone ligt, waar de categoriën 1 en 2 zijn toegestaan, hebben B&W geweigerd om deze zeven bedrijfsactiviteiten te faciliteren. Op grond van deze ervaring heeft indiener geen vertrouwen in hetgeen de projectleider als reactie op indieners bezorgdheid schrijft:" Hiermee kan het college inspelen op te vestigen bedrijven die nog niet in de SvB zijn opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheden

4.4.1 is juist opgenomen omdat je nooit een SvB kan maken die 100% van alle bedrijven beschrijft. Middels de afwijkingsbevoegdheid kan het college soepel inspelen op actuele bedrijfsvestigingen ".

De praktijk is dat B&W totaal anders reageren dan de projectleider hier aangeeft ten nadele van de ondernemers, die op de bedrijventerreinen gevestigd zijn.

7. Tot slot: de provinciale planologische commissie heeft in een brief d.d. 4 mei 1990 aan burgemeester en wethouders der gemeente Amerongen geschreven 'met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein" het volgende:

Voor zover wij kunnen nagaan is de thans opgenomen Staat van Inrichtingen niet gebaseerd op de in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" opgenomen zogenaamde grote lijst. Zoals vermeld in de provinciale Nota van aanbevelingen bedrijfsterrinen en bestemmingsplannen geven wij sterk de voorkeur aan deze lijst. Deze biedt namelijk de mogelijkheid om reeds bij het opnemen van bestemmingen rekening te houden met de beoogde milieukwaliteit.

BELANG :

Indiener pleit daarom ook om deze reden de volledige VNG-standaard Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het ter inzage gelegde bestemmingsplan Bedrijventerreinen GUH als bijlage bij te sluiten en de huidige lijst met toevoegingen en weglatingen terug te nemen en te vernietigen, in het belang van alle belanghebbenden en van indiener in het bijzonder. Indiener heeft er belang bij dat in zijn gebouw alle bedrijfsactiviteiten 1 en 2 zijn toegestaan als ondergeschikt gebruik bij de exploitatie van het onroerend goed.

Reactie gemeente

Ad 1.

Deze zienswijze wordt niet gedeeld. Omwille van de goede ruimtelijke ordening kan de gemeente gebruik maken van de voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering. De gemeente is geenszins verplicht om de hele Staat op te nemen in het bestemmingsplan. Dit is overigens ook niet nodig, omdat de standaard activiteiten bevat, die geenszins op een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo is een dierentuin een voorbeeld activiteit die in dit bestemmingsplan in de Staat achterwege is gelaten. De keuze voor het opnemen van een aangepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten is gemotiveerd in de bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De in dit bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten komt in verregaande mate overeen met de Voorbeeld Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen uit de VNG publicatie. Conform de aanbevelingen van de publicatie is de Staat aangepast aan de specifieke kenmerken van dit bestemmingsplan.

Waar het de gemeente om gaat is om met de opgenomen bedrijfsactiviteiten te laten zien welke bedrijfsactiviteiten de gemeente binnen de gemeentegrenzen wil halen en houden en welke bedrijfsactiviteiten niet; die laatste categorie is dus in principe niet opgenomen in de lijst. De Utrechtse Heuvelrug leent zich bijvoorbeeld niet voor de vestiging van vuurwerkbedrijven of kerncentrales, dit om maar een voorbeeld aan te halen. De andere kant van het verhaal is dat de gemeente ook de

ruimte wilt hebben om bedrijfsactiviteiten die nu nog niet op de VNG lijst staan opgenomen naar analogie ervan te kunnen toestaan. De gemeente wil wildgroei van industrie voorkomen en optimalisering van bedrijventerreinindeling ondersteunen, ook al heeft de gemeente zelf geen actieve grondpositie. Alle legale bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen zullen daarbij positief worden bestemd, nieuwe hindergevoelige objecten en illegale situaties zullen waar mogelijk worden tegengegaan. De Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede de regels opgenomen in dit bestemmingsplan zijn daarvoor de instrumenten bij uitstek. Het geeft duidelijk de bandbreedte aan waarbinnen de gemeente wil dat de bedrijventerreinen (door)ontwikkeld worden; het betreft hier nadrukkelijk niet een poging om ondernemers in hun bedrijfsvoering te belemmeren maar om de belangen van alle participerende belangen ten opzichte van elkaar te beschermen. Het is vervolgens aan de ondernemers om binnen die bandbreedte de bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk in te richten en te gebruiken. De vaststelling van het bestemmingsplan betreft in deze het eerste en enige appellabele besluit (namelijk vatbaar voor beroep in eerste en enige aanleg bij de ABRvS).

Ad 2.

Hier lopen 2 aspecten door elkaar. Bij de bedrijfsactiviteit 5151.2 speelt in theorie bij het aspect gevaar een richtafstand van 300 m. Bij het vergunningtechnisch bepalen van de daadwerkelijk benodigde afstand in het kader van contour rondom een risicovolle inrichting speelt het daadwerkelijk en praktisch gevaar, vertaald in persoonsgebonden en groepsgebonden risico een rol, waarbij rekening wordt gehouden met de preventieve en repressieve maatregelen die het betreffend bedrijf heeft genomen. Het betreffen hier dus twee totaal verschillende kengetallen die niet met elkaar in strijd zijn. Van manipulatie is dan ook geen sprake. Deze zienswijze is om die reden af te wijzen.

Ad 3.

Een bouwmarkt wordt via landelijke regels inderdaad aangemerkt als perifere detailhandel, een autohandel echter niet. Bedrijfswoningen zijn conform landelijke regelgeving voor naastgelegen bedrijfsactiviteiten hindergevoelige objecten. Het is mogelijk om de bedrijfswoningen als verminderd hindergevoelig aan te merken (collegebesluit); in een bepaalde mate blijven de bedrijfswoningen dus hindergevoelige objecten en heeft de gemeente daar bij de invulling van het bedrijventerrein en de afgifte van vergunningen rekening mee te houden. De verminderd hindergevoelig verklaring in combinatie met het besluit om bedrijfswoningen direct aangrenzend aan 3.1 bedrijfsactiviteiten toe te staan betreffen maatregelen om de bestaande met vergunning opgerichte bedrijfswoningen te legaliseren. Nieuwe hindergevoelige objecten zullen echter niet meer worden toegestaan om te voorkomen dat de andere bedrijven worden gehinderd in de uitoefening van hun activiteiten.

Ad 4.

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Amerongen 2005 zijn de bedrijfswoningen 3 en 5 opgenomen en positief bestemd. Dat zal ook het geval zijn voor in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Zolang het gebruik bedrijfswoning blijft zullen deze bedrijfswoningen niet worden wegbestemd. Ander gebruik dan als bedrijfswoning zal niet worden toegestaan. In artikel 4.3.3 hebben wij een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van het gebruiken van een bedrijfswoning voor bedrijfsdoelenden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De knuffelweide zelf is geen (geluid)gevoelig object voor de omliggende bedrijven. Dat betekent dat ze ook geen bescherming geniet ten opzichte van de bedrijvigheid. De knuffelweide levert daarom geen beperkingen op voor ontwikkelmogelijkheden op het bedrijventerrein.

Ad 5.

De hele groenbufferzone blijft deel uitmaken van het bedrijventerrein en blijft de bestemming groen houden. De knuffelweide zal wel worden opgenomen in het bestemmingsplan vanwege het grote draagvlak. Hiervoor wordt ambtshalve een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Andere bedrijfsactiviteiten binnen die zone worden niet toegestaan.

Ad 6.

De gemeente ziet in de kleinschalige garage annex autohandel een bedrijfsactiviteit 2 SBI-codering en niet als perifere detailhandel. Dit zal ook als zodanig opgenomen zijn in de afgegeven melding/vergunning.

Ad 7.

Het is de bevoegdheid en de plicht van de gemeente om duidelijk aan te geven wat de planologische ruimte is ter optimalisering van de invulling van het bedrijventerrein. Bepaalde activiteiten, zoals bijvoorbeeld het verzorgen van grootschalige feesten, het toestaan van grootschalige perifere detailhandel of zoals eerder aangegeven van vuurwerkbedrijven of kerncentrales, kunnen op bepaalde gedeelten van de bedrijventerreinen daarmee in strijd zijn; reden waarom deze activiteiten ook niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Als een ondernemer dit soort activiteiten wel wenst te verrichten, dan is het aan de ondernemer om daar een geschikte plaats voor te vinden. De indiener van de zienswijze heeft net als alle andere ondernemers ruim de keuze om zijn bedrijfsactiviteiten te ontplooiën en wordt daarin niet onredelijk beperkt.

Ad 8.

Bij het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen is te enen male duidelijk dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten op basis van de VNG publicatie is samengesteld. Voor de rest van de beargumentering door de gemeente wordt verwezen naar de beantwoording van de eerdere zienswijzen onder zienswijze 7.

Conclusie

De zienswijzen worden niet gedeeld en leiden zodoende niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. De zienswijzen vanuit de overheid

4.1 Zienswijze vanuit de Provincie

Zienswijze

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Reactie gemeente

De beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie is dus correct bevonden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4.2. Zienswijze vanuit het Waterschap

Zienswijze

De waterthema's en de gevolgen voor water zijn goed beschreven in de toelichting. Het waterschap heeft, gezien bovenstaande, geen bezwaren tegen het plan.

Reactie gemeente

Het aspect water is dus goed opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4.3 Zienswijze vanuit Tennet

Zienswijze

Tennet heeft hier wel belang, maar de bestemmingsregels zijn goed opgenomen.

Reactie gemeente

Het aspect Leiding-hoogspanningsverbinding is dus goed opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

4.4 Zienswijze vanuit de VRU

Medio augustus heeft de Gasflessenhandel van C. van Veenendaal beheer b.v. een revisievergunning aangevraagd. Deze gasflessenhandel maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Amerongen. Op basis van mijn advies over deze revisievergunning zijn nieuwe inzichten over het bedrijf wat de aanleiding is voor het indienen van een zienswijze. Daarnaast heeft u mij verzocht of ik u kan adviseren over de veiligheid van de knuffelweide in relatie tot de gasflessenhandel en of de aanwezigheid van de knuffelweide gevaar oplevert voor de omliggende bedrijven en woningen.

Nieuwe inzichten

Deluge-installatie

De Gasflessenhandel heeft op eigen initiatief een met de handbediende deluge-installatie (sprinkler) aangebracht onder de overkapping van de opslag met gasflessen. Vanuit wettelijk voorschrift wordt deze voorziening niet geëist. Tijdens de behandeling van de revisievergunning is vastgesteld dat deze deluge-installatie jaarlijkse in voldoende mate wordt getest of deze nog functioneert zoals beoogd. De deluge-installatie zorgt ervoor dat de brandweer op een veilige afstand een brand kan bestrijden onder de overkapping van de gasflessenopslag en hiermee naar alle waarschijnlijkheid kan voorkomen dat het worst case scenario plaatsvindt waarbij alle aanwezige gasflessen op het terrein exploderen.

Brandwerende wanden

De grootste bedreiging van de opgeslagen gasflessen vormt een omgevingsbrand. Naar aanleiding van mijn advies inzake het aanvragen van de revisievergunning voor de gasflessenopslag worden er diverse brandwerende wanden gerealiseerd ten plaatse van de ammoniak tankcontainer, de bedrijfsterreinzijdes die grenzen aan de bedrijfswoning en de schuur. De risico's van een omgevingsbrand van buiten het bedrijfsterrein zijn hiermee tot het minimum bewerkt.

Ik adviseer u om:

In het bestemmingsplan onder paragraaf 4.4.6. Externe veiligheid punt 'A4. Effecten van een incident bij Gasflessenhandel C. van Veenendaal beheer b.v.' te vervangen voor onderstaande tekst:

A4. Effecten van een incident bij Gasflessenhandel van C. van Veenendaal beheer b.v.

In het bedrijventerrein Amerongen ligt de Gasflessenhandel van C. van Veenendaal beheer b.v.. De grote van de effectafstanden in geval van een incident bij de gasflessenhandel zijn afhankelijk van het feit of er bij één of meerdere gasflessen tegelijk een boiling liquid expanding vapour explosion (Bleve) ontstaat. Op basis hiervan ligt de effectafstand tussen de 10 en 150 meter. De effecten van eventuele scherfwerking kan enkele honderden meters zijn. Binnen de afstand van 10 tot 150 meter liggen omliggende bedrijven waarvan het personeel lichte tot zware (brand)wonden kunnen oplopen als gevolg van de Bleve en de eventuele scherfwerking die hierbij ontstaat. De aanwezige deluge installatie zorgt ervoor dat de brandweer op een veilige afstand een brand kan bestrijden onder de overkapping van de gasflessenopslag en hiermee naar alle waarschijnlijkheid kan voorkomen dat het worst case scenario plaatsvindt waarbij alle aanwezige gasflessen op het terrein exploderen. Daarnaast heeft de gasflessenhandel maatregelen getroffen middels het realiseren van brandwerende muren waardoor de risico's van een omgevingsbrand van buiten het bedrijfsterrein die de gasflessen bedreigen tot het minimum zijn bewerkt. De verwachting is dat een incident bij de gasflessenhandel de beschikbare hulpverleningscapaciteit niet overstijgt.

Knuffelweide

De veiligheid van de aanwezige in de knuffelweide in relatie tot de risico's van de Gasflessenhandel van C. van Veenendaal worden niet direct bedreigd. Gezien de ligging van deze knuffelweide, de bescherming die omliggende gebouwen bieden en de getroffen maatregelen bij de gasflessenhandel

1

2

zal een eventueel incident geen gevolgen hebben voor deze locatie wat betreft de hittestraling en eventuele scherfwerking. De aanwezigheid van de knuffelweide levert geen direct gevaar op voor de omliggende bedrijven en woningen. In de knuffelweide staan enkele schuurtjes die bij brand niet direct voor overslag kunnen zorgen en de vrije strook van ongeveer 3 meter tussen de knuffelweide en de bedrijven draagt hier positief aan bij.

Reactie gemeente

Ad 1 en ad 2.

De zienswijze kan volledig gehonoreerd worden en leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

Conclusie

De zienswijzen worden gedeeld en leiden tot een aanvulling van de paragraaf 4.4.6 van de **toelichting** van het bestemmingsplan, waarbij de voorgestelde tekstpassage integraal wordt overgenomen.

5 De Ambtshalve wijzigingen

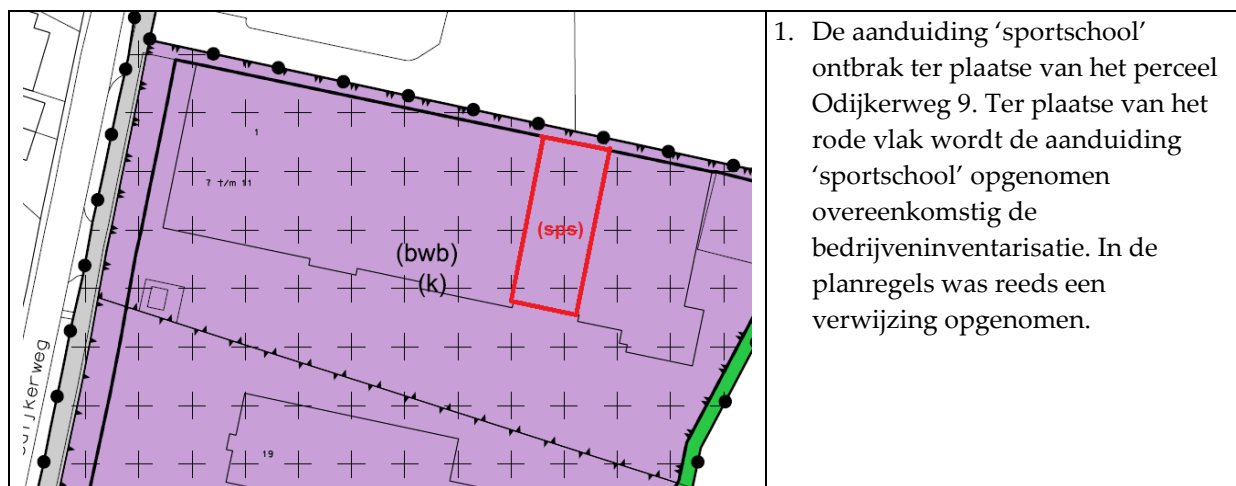
In dit hoofdstuk zijn enkele ambtshalve wijzigen op de verbeelding en in de regels en toelichting opgenomen.

5.1 De voorgestelde wijzigingen in de verbeelding

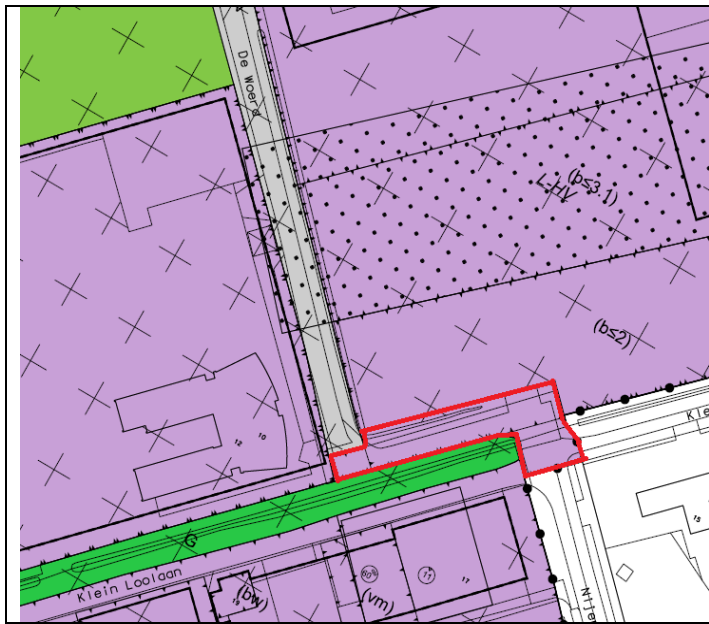
5.1.1 BT Driebergen omgeving stationsgebied

Geen ambtshalve wijzigingen.

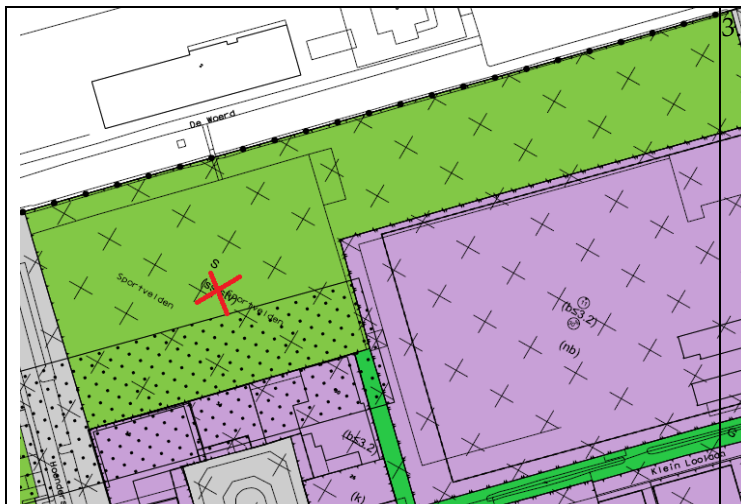
5.1.2 BT Driebergen omgeving stationsgebied



5.1.3 BT Driebergen



2. De bestemming Bedrijventerrein wordt gewijzigd in Verkeer ter plaatse van de verbindingsweg tussen Nijendal en De Woerd (zie rode contour).

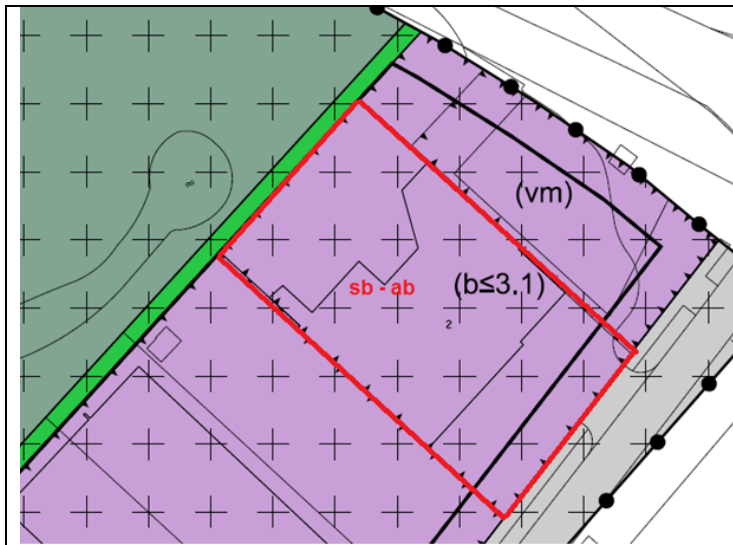


De functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – specifiek trainingsveld' vervalt. Gebleken is dat de noodzaak voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid – die is gekoppeld aan deze aanduiding – is komen te vervallen.



De functieaanduidingen 'specifieke vorm van sport – lpd' wijzigen in 'specifieke vorm van bedrijf – PLE' overeenkomstig eerder voorstel in de voorontwerpfase. In de regels is reeds de juiste naamgeving opgenomen. De onderste aanpassing ligt op BT Driebergen omgeving stationsgebied.

5.1.4 BT Doorn - Velperengh

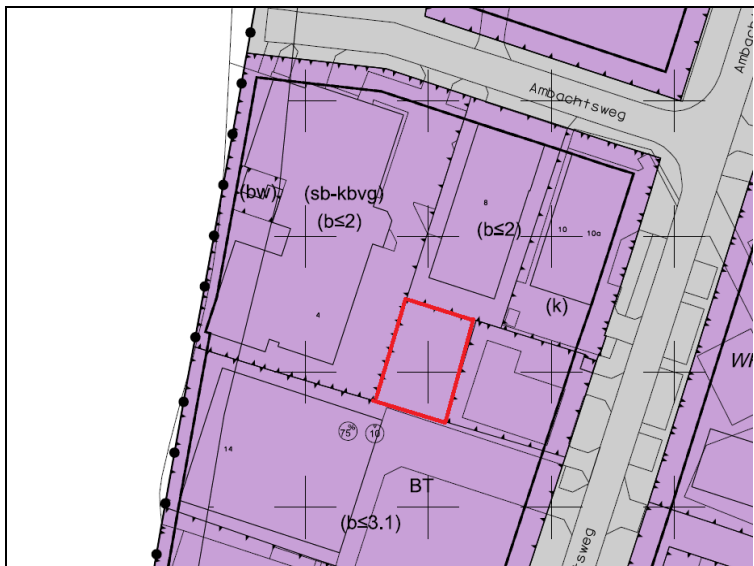


5. Opnemen specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf' conform voorontwerp plan.

5.1.5 BT Maarsbergen

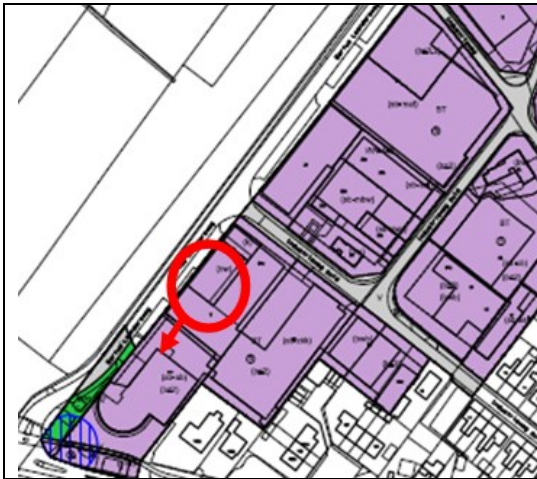


6. De aanduiding 'bouwbedrijf' dient te worden verplaatst naar het met de rode pijl aangeduide perceel.

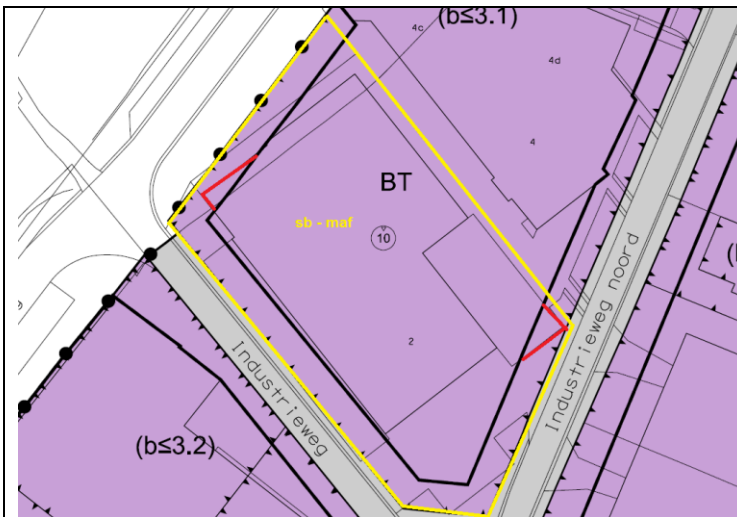


7. Op het in rood omkaderd perceel wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf –kantoor en bedrijvenverzamelgebouw opgenomen' in verband met eigendomssituatie.

5.1.6 BT Amerongen



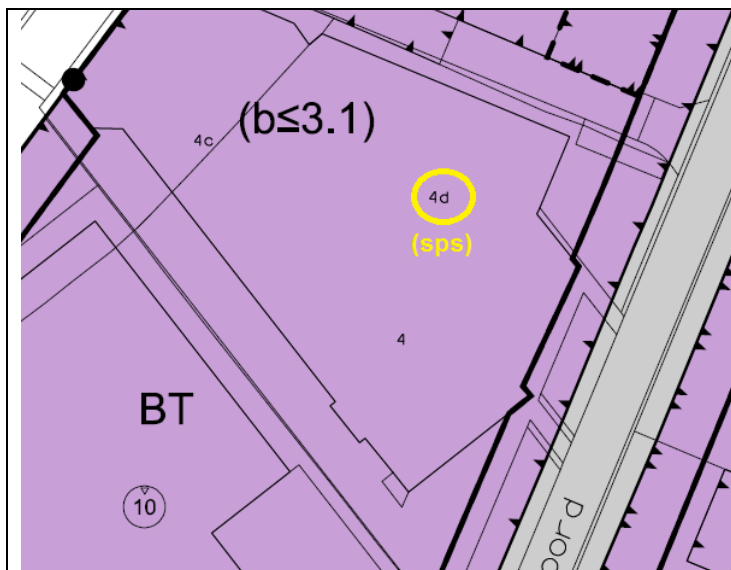
8. Bij de rode cirkel wordt de aanduiding bedrijfswoning aanduiding verplaatst overeenkomstig de feitelijke situatie/



9. De bestaande bebouwing valt gedeeltelijk buiten het ingetekende bouwvlak. Bouwvlak wordt aangepast (zie rood).

10. Tevens wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – machine en apparatenfabriek opgenomen' overeenkomstig bedrijveninventarisatie. Op de tweede locatie vervalt deze aanduiding.





11. Overeenkomstig
bedrijveninventarisatie opnemen
aanduiding 'sportschool' ter
plaatsse van Industrieweg Noord
4d

5.2 Aanpassingen in de regels

In deze paragraaf zijn de wijzigingen benoemd die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de laatste versie van de basisregels van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Tevens zijn een aantal planspecifieke wijzigingen opgenomen.

5.2.1 Wijzigingen in de begrippen (artikel 1)

Toelichting

De begrippen hoofdgebouw (art. 1.38) en overig bouwwerk (art. 1.51) zijn niet actueel meer.

Voorgesteld wordt om de termen 'pand' en 'panden of bouwwerken' te vervangen door respectievelijk 'gebouw' en 'gebouwen'. Hiermee zijn de begrippen weer in lijn met artikel 1 van de Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het begrip 'pand' (art. 1.53) kan daarmee komen te vervallen. Het begrip 'uitbouw' wordt in de regels niet meer gebruikt en kan daarom ook worden verwijderd.

Onder meer in artikel 13.2.3 lid c onder 4 wordt het begrip 'verblijfsgebied' gebruikt. Dit begrip spreekt niet voor zichzelf en het is nagelaten deze in de begrippenlijst op te nemen. Voorgesteld wordt om dit alsnog te doen.

Wijzigingen

Voorgaande leidt tot de volgende wijzigingen:

1. In de regels artikel 1.38 wijzigen in:
'gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.'
2. In de regels artikel 1.51 wijzigen in:
'een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.'
3. In de regels artikel 1.53 'pand' verwijderen.
4. In de regels artikel 1.59 'verblijfsgebied' invoegen:
'gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.'

5.2.2 Zonnepanelen in veldopstelling

Toelichting

Op 29 juni 2015 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel 'Zonnepanelen in veldopstelling'. Daarmee heeft de raad zich positief uitgesproken voor het plaatsen van zonnepanelen op de grond in het veld. In dit voorstel is een drietal categorieën onderscheiden:

- Grondgebonden installaties bij particuliere huishoudens voor eigen gebruik
- Grondgebonden installaties bij bedrijven voor eigen gebruik
- Grondgebonden installaties bij bedrijven anders dan eigen gebruik

In het raadsbesluit is aangegeven dat voor de eerste twee categorieën een regeling moet worden opgenomen in bestemmingsplannen. De tweede categorie moet echter eerst nog verder worden uitgewerkt. Voor de laatste categorie is aangegeven dat daar nog geen concrete regeling voor hoeft te worden opgesteld, maar dat er algemene beleidsuitgangspunten dienen te worden vastgesteld. Op basis van dit raadsbesluit is voor de eerste categorie een regeling voor bestemmingsplannen opgenomen. Daarin is onder meer bepaald dat de oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen, er

verschillende bouwhoogtes gelden voor het voorerf en het achtererf en dat zonnepanelen in veldopstelling niet zijn toegestaan in gebieden die op de zogenaamde nee-lijst staan (o.a. grafheuvels, beschermde stads- en dorpsgezicht, natura 2000-gebied). De gebieden die op de nee-lijst staan komen echter niet voor in het plangebied van Bedrijventerreinen. Verder is conform het raadsbesluit een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor een extra zonnepaneelinstallatie van maximaal 50 m² ten bate van de energievoorziening voor een Warmte Koude Opslaginstallatie (WKO) of een warmtepomp.

Voor de tweede categorie, installaties bij bedrijven voor eigen gebruik, is geen regeling opgenomen. Deze moet nog worden uitgewerkt.

Wijzigingen

Voorgaande leidt tot de volgende wijzigingen:

1. In de regels artikel 22.2 Kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties invoegen:

'22.2 Kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties

'Het opwekken van energie met grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning is toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. *de grondgebonden zonnepanelen binnen hetzelfde bouwperceel worden gerealiseerd als de (bedrijfs)woning;*
- b. *de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;*
- c. *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:*

Grondgebonden zonnepaneelinstallaties	Maximum bouwhoogte
<i>Binnen het bebouwingsgebied</i>	<i>2 m</i>
<i>Buiten het bebouwingsgebied (het voorerf)</i>	<i>1 m</i>

2. In de regels artikel 24.5 Afwijking extra grondgebonden zonnepaneelinstallatie voor wko invoegen:

'24.5 Afwijking extra grondgebonden zonnepaneelinstallatie voor wko

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 22.2 lid b voor het gebruik van gronden voor het opwekken van energie met grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning van nogmaals maximaal 50 m² mits:

- a. *aangetoond is dat deze nodig is in verband met de energiebehoefte van een warmte koude opslaginstallatie (wko) en warmtepompinstallatie;*
- b. *aan de overige bepalingen van het betreffende artikel wordt voldaan.'*

5.2.3 Verboden gebruik bijbehorende bouwwerken

Toelichting

Bij de bestemming Wonen – S 1 is in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken opgenomen dat indien deze buiten het bouwvlak en op meer dan 4 m afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn gelegen, deze niet voor de hoofdfunctie, oftewel wonen gebruikt mogen worden. Dit is echter niet geregeld voor bestaande bijbehorende bouwwerken. Vandaar dat nu wordt voorgesteld om dit ook aan de lijst van verboden gebruik (art. 22.1) toe te voegen.

Wijziging

In de regels 22.2 lid b onder 4 invoegen:

‘een gebruik van bijbehorende bouwwerken die zijn gelegen buiten het bouwvlak en op meer dan 4 m afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw voor bewoning, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;’

5.2.4 Staat van activiteiten: bedrijf aan huis

Toelichting

In de lijst van verboden gebruik (art. 22.1) is onder meer opgenomen dat onder verboden gebruik in elk geval wordt verstaan: ‘een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie, een escortbedrijf of een erotisch getinte vermaaksfunctie behoudens in het geval dat dit gebruik uitdrukkelijk is toegestaan’.

Tot nog toe wordt een dergelijk gebruik nergens binnen de gemeente bij recht toegestaan. Sinds het schrappen van het algemene prostitutieverbod uit het Wetboek van Strafrecht is een volledig verbod op prostitutie binnen een gemeente echter niet toegestaan. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om in alle bestemmingsplannen voor het buitengebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, om in totaal maximaal één seksinrichting of escortbedrijf binnen de grenzen van de gemeente mogelijk te maken.

In de ‘Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis’ die gekoppeld is aan de specifieke gebruiksregels voor beroep en bedrijf aan huis (art. 12.3), echter onder andere ‘Persoonlijke dienstverlening n.e.g.’ opgenomen als toegestane activiteit. Nu blijkt dat daar ook seksinrichtingen en prostitutie onder verstaan kunnen worden. Er zou daardoor discussie kunnen ontstaan of dit gebruik daarmee toch bij recht zou zijn toegestaan binnen de woonbestemming. Om deze mogelijke discussie te vermijden, wordt voorgesteld om dit op deze lijst expliciet uit te sluiten, zodat daar geen enkele onduidelijkheid meer over kan bestaan.

Wijziging

In ‘Bijlage 1 regels Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis’, Persoonlijke dienstverlening n.e.g. wijzigen in:

‘Persoonlijke dienstverlening n.e.g., exclusief seksinrichtingen en prostituees’

5.2.5 Parkeren algemeen

Toelichting

In verband met het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, waaronder parkeren, is het noodzakelijk om voldoende parkeergelegenheid te borgen in het bestemmingsplan. Er dient concreet te worden aangegeven waarin dit is bepaald. Zodoende wordt voorgesteld om een concrete verwijzing naar het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) op te nemen.

Wijziging

In de regels toevoegen artikel 22.3 Parkeren:

‘Er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien overeenkomstig het bepaalde in het “Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan”. Indien het “Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan” gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijzigingen.’

5.2.6 Parkeren, bijzondere woonvorm en kamerbewoning

Toelichting

Middels een afwijking binnen de bestemming Wonen – S1 (art. 12.5) kunnen bijzondere woonvormen en kamerbewoning worden toegestaan. Bij de gestelde voorwaarden ontbreekt een bepaling voor het parkeren. Als gevolg van het toestaan van deze functie is mogelijk wel extra parkeerdruk te verwachten. Om deze reden wordt voorgesteld om hier een bepaling over op te nemen conform de regeling voor beroep en bedrijf aan huis.

Wijziging

In de regels 12.5 lid d invoegen:

‘in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;’

5.2.7 Wijzigingen erkerregeling

Toelichting

Gebleken is dat de erkerregeling die in de bestemmingen Wonen, Woongebied en Tuin is opgenomen een aantal kleine onvolkomenheden en inconsequenties bevat. Voorgesteld wordt dat deze wordt aangepast conform het beleid planologische afwijkingen.

Wijzigingen

1. In de regels artikel 9.2.1 lid b wijzigen in:

‘in afwijking van lid a mogen erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het aangrenzend hoofdgebouw en erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen, bordessen én overkappingen aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen worden gebouwd, mits:

1. *de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;*
2. *de afstand vanaf het openbaar toegankelijk gebied tot aan het te bouwen bouwwerk minimaal 2,5 m is;*
3. *de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;*
4. *de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.’*

2. In de regels artikel 12.2.3 lid h onder 3 wijzigen in:

‘voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw en voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen, bordessen én overkappingen aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen, mits:

- *de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;*
- *de afstand vanaf het openbaar toegankelijk gebied tot aan het te bouwen bouwwerk minimaal 2,5 m is;*
- *de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;*
- *de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.’*

3. Artikel 12.23 lid i is overbodig en kan vervallen.

5.2.8 Mantelzorg en bedrijfswoningen

Toelichting

Wonen ten behoeve van mantelzorg is bij een woning standaard toegestaan, maar bij een bedrijfswoning echter niet. Vandaar dat voorgesteld wordt om de bestemmingsomschrijving op dit punt aan te passen.

Wijziging

In de regels artikel 4.1 lid b wijzigen in:

'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mede het wonen in een bedrijfswoning en wonen ten behoeve van mantelzorg;'

5.2.9 Dakkapellen

Toelichting

De regeling voor dakkapellen sluit niet aan op de Welstandsnota 2008. Voorgesteld wordt om de aanvullende voorwaarden uit de Welstandsnota in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Wijzigingen

1. In de regels artikel 4.2.1 lid j wijzigen in:

'dakkapellen in het hoofdgebouw aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels van bedrijfswoningen zijn toegestaan, mits:

- 1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;*
- 2. voorzien van een plat dak;*
- 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;*
- 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;*
- 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;*
- 6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;*
- 7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;*
- 8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk.'*

2. In de regels artikel 12.2.2 lid j wijzigen in:

'dakkapellen in het hoofdgebouw aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:

- 1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;*
- 2. voorzien van een plat dak;*
- 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;*
- 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;*
- 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;*
- 6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;*
- 7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;*
- 8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk.'*

5.2.10 Afwijking isoleren van een gebouw

Toelichting

In het nieuwe afwijkingenbeleid wordt het toegestaan dat bouwgrenzen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen worden overschreden indien is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het isoleren van een gebouw (bijvoorbeeld in het kader van “nul op de meter”). Voorgesteld wordt om daar in dit bestemmingsplan op aan te sluiten.

Wijzigingen

1. In de toelichting in paragraaf 4.7.7 Duurzaamheid invoegen:

'Isoleren van een gebouw

Met het project 'Stroomversnelling' wil het rijk het energiegebruik van woningen terugdringen naar nul: de zogenoemde 'nul op de meter woningen'. Hiervoor moet onder meer extra isolatie worden aangebracht op woningen. Het bestemmingsplan staat dit echter soms in de weg omdat dan bouwgrenzen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen moeten worden overschreden. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen die toestaat om daarvan af te wijken, indien is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het isoleren van een gebouw.'

2. In de regels artikel 24.6 Afwijking isoleren van een gebouw invoegen:

'Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten en bouwgrenzen ten behoeve van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, mits:

- a. bouwgrenzen niet meer dan 0,3 m worden overschreden;*
- b. maximale goot- en bouwhoogten niet meer dan 0,5 m worden overschreden;*
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.'*

5.2.11 Knuffelweide

Toelichting

In het bestemmingsplan wordt de knuffelweide positief bestemd. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouw opgesteld. Tevens zijn een aantal specifieke regels noodzakelijk om de uitoefening van activiteiten van de knuffelweide juridisch-planologisch te borgen. Het gaat om:

- **Parkeren:** de parkeerbehoefte van de knuffelweide bedraagt 5 parkeerplaatsen. Tenminste 3 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein en 2 op ten hoogste 100 m van de knuffelweide. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het gebruik als knuffelweide koppelt aan de parkeerbehoefte.
- **Externe Veiligheid:** de Knuffelweide in zijn huidige vorm is een beperkt kwetsbaar object, vergelijkbaar met recreatieve doeleinden. Bij langdurig verblijf van kwetsbare groepen is sprake van een kwetsbaar object. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het bieden van een uitgebreider scala aan dagactiviteiten of buitenschoolse opvang. De Omgevingsdienst adviseert dat geen sprake mag zijn van een kwetsbaar object (zie artikel 1 van het Bevi voor de definitie). Dit advies wordt overgenomen.
- **Activiteitenbesluit:** uit artikel 3.111 lid 2 van het Activiteitenbesluit volgt dat er niet meer dieren aanwezig mogen zijn dan: 10 schapen, 5 paarden en pony's, 10 geiten, 25 kippen, eenden en parelhoenders, 25 konijnen en 10 overige landbouwhuisdieren (waaronder varkens of koeien). Een combinatie van dieren mag: dus bijvoorbeeld 6 schapen, 25 konijnen en 2 ezels. Als er meer dieren aanwezig zijn, dan valt de knuffelweide onder de sector veehouderijen. Dit is nadrukkelijk niet de bedoeling. Zodoende is het wenselijk het maximum aantal dieren vast te leggen in de planregels.

Wijzigingen

In artikel 6 Groen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. In lid 6.1 onder d wordt de verwijzing naar de aanduiding gewijzigd in 'specifieke vorm van groen – knuffelweide' en wordt na het woord 'schuilplaatsen' toegevoegd: 'en parkeervoorzieningen';
2. Een nieuw lid 6.2.1 d wordt ingevoegd luidend:

'd. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a tot en met c gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - knuffelweide' de volgende regels:

1. *de oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 150 m²;*
2. *de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m.'*

3. Een nieuw lid 6.3 Specifieke gebruiksregels wordt ingevoegd luidend:

'6.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - knuffelweide' gelden de volgende regels:

- a. *het gebruik van gronden ten behoeve van de knuffelweide is uitsluitend toegestaan indien voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en waarbij:*
 1. *tenminste 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;*
 2. *tenminste 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en 2 op ten hoogste 100 m van de knuffelweide ;*
- b. *kwetsbare objecten zijn niet toegestaan;*
- c. *het aantal landbouwhuisdieren dat wordt gehouden bedraagt maximaal:*
 1. *10 schapen;*
 2. *5 paarden;*
 3. *10 geiten;*
 4. *25 stuks pluimvee;*
 5. *25 konijnen;**10 overige landbouwhuisdieren.'*

5.2.12 Overige planspecifieke wijzigingen

1. In artikel 4.2.1 wordt een nieuw lid l. ingevoegd:

'l. ter plaatse van de aanduiding 'sportschool' mede een sportschool;'

Dit is overeenkomstig de bedrijveninventarisatie en de verbeelding.

2. In artikel 4.1.2 wordt verwijzing naar 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf' verwijderd. Het is vanuit de systematiek van milieuzonering niet noodzakelijk deze specifiek aan te duiden. Deze komt ook niet voor op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Artikel 4.2.1 e vervalt luidende: 'de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere goot- en bouwhoogte staat aangegeven;'. Deze bepaling is uitsluitend van toepassing op woonpercelen en niet op percelen met de bestemming 'Bedrijventerrein'.

5.3 Aanpassingen in de toelichting

De toelichting behorend bij het bestemmingsplan wordt op de volgende onderwerpen aangevuld/vervangen:

1. In de tabel in paragraaf 1.3 (geldende plannen) ontbrak het vigerende wijzigingsplan gebied zes, voormalig rioolwaterzuiveringsterrein. Dit is aangevuld in de tabel.
2. Een nieuwe paragraaf 2.2.5 'Ontwikkelingen' wordt toegevoegd. Hierin worden de ontwikkelingen die worden meegenomen in het bestemmingsplan beschreven.
3. In paragraaf 4.4.7 wordt de volgende tekst opgenomen:

'Zonnepanelen in veldopstelling

Op 29 juni 2015 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel 'Zonnepanelen in veldopstelling'. Daarmee heeft de raad zich positief uitgesproken voor het plaatsen van zonnepanelen op de grond in het veld. In dit voorstel is een drietal categorieën onderscheiden:

- *Grondgebonden installaties bij particuliere huishoudens voor eigen gebruik*
- *Grondgebonden installaties bij bedrijven voor eigen gebruik*
- *Grondgebonden installaties bij bedrijven anders dan eigen gebruik*

In het raadsbesluit is aangegeven dat voor de eerste twee categorieën een regeling moet worden opgenomen in bestemmingsplannen. De tweede categorie moet echter eerst nog verder worden uitgewerkt. Voor de laatste categorie is aangegeven dat daar nog geen concrete regeling voor hoeft te worden opgesteld, maar dat er algemene beleidsuitgangspunten dienen te worden vastgesteld.

Op basis van dit raadsbesluit is voor de eerste categorie een regeling voor dit bestemmingsplan opgenomen. Daarin is onder meer bepaald dat de oppervlakte maximaal 50 m2 mag bedragen, er verschillende bouwhoogtes gelden voor het voorerf en het achtererf en dat zonnepanelen in veldopstelling niet zijn toegestaan in gebieden die op de zogenaamde nee-lijst staan (o.a. grafheuvels, beschermde stads- en dorpsgezicht, natura 2000-gebied). De gebieden die op de nee-lijst staan komen echter niet voor in het plangebied van Bedrijventerreinen. Verder is conform het raadsbesluit een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor een extra zonnepaneelinstallatie van maximaal 50 m2 ten bate van de energievoorziening voor een Warmte Koude Opslaginstallatie (WKO) of warmtepompinstallatie.

Voor de tweede categorie, installaties bij bedrijven voor eigen gebruik, is geen regeling opgenomen. Deze moet nog worden uitgewerkt.'

4. Er wordt een nieuwe paragraaf 4.4.8 toegevoegd die aandacht besteed aan het aspect m.e.r. beoordeling. Voor het bestemmingsplan is geen MER noodzakelijk. De tekst luidt als volgt:

4.4.8 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten, die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- *de kenmerken van de projecten;*
- *de plaats van de projecten;*
- *de kenmerken van de potentiële effecten.*

Onderzoek en conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plangebied en de beperkte aard van de potentiële effecten zullen geen belangrijk negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.'

5. Een nieuwe bijlage 6 wordt toegevoegd luidende: Ruimtelijke onderbouwing Knuffelweide.
6. Er worden meerdere aanpassingen voorgesteld voor de bedrijveninventarisatie, waarbij in groen de wijzigingen zijn aangegeven. Zie bijlage 1 bij deze nota zienswijzen.
7. In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak de Nota inspraak en vooroverleg. Deze is alsnog opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting.

Bijlage 1 Bedrijveninventarisatie

DRIEBERGEN - ODIJKERWEG					SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				SPECIEKE AANDUIDING		
Naam inrichting	Straat bezaksadres	Huis bezaksadres	Postcode bezaksadres	Plaats bezaksadres	Type inrichting	Omschrijving	omschrijving	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	PROGNOSE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
Voorziening tot samenwerking Politie Nederland	Odijkerweg	25	3972 NE	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Computercentra, data-entry-, ponsbureaus e.d.	72	62	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1	1			
Bouwbedrijf Barten B.V.	Odijkerweg	11	3972 NE	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	45	41.42.43	-bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2	1	B		bouwbedrijf
Focus Cura	Odijkerweg	1	3972 NE	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	ICT hulpmiddelen voor de zorg	74	63.69tm71, 73, 74, 77.78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			
InterEurope	Odijkerweg	5	3972 NE	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	zakelijke dienstverlening	74	63.69tm71, 73, 74, 77.78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
VLH Siduza	Odijkerweg	7	3972 NE	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Groothandel in lastechnische apparatuur	72	62	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1	1			kantoor
reebok / crossfit	Odijkerweg	9	3972 NE	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	sportschool	9304	9313.9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0	30	2	1	1			sportschool
Leegstaand pand	Princenhof Park	7	3972 NG	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	kantoor	74	63.69tm71, 73, 74, 77.78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
BMC talent bv	Princenhof Park	8	3972 NG	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Kantoren, adviesbureau voor loopbaanvraagstukken	74	63.69tm71, 73, 74, 77.78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
Bosch	Princenhof Park	9	3972 NG	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	vereniging voor beheer van natuur	74	63.69tm71, 73, 74, 77.78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
Energy matters	Princenhof Park	10	3972 NG	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Energie adviesbureau	74	63.69tm71, 73, 74, 77.78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
Electric track	Princenhof Park	11	3972 NG	DRIEBERGEN-RIJSENBURG															kantoor
CIZ	Princenhof Park	12	3972 NG	DRIEBERGEN-RIJSENBURG															kantoor
Cogen	Princenhof Park	15	3972 NG	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	vereniging voor WKK	74	63.69tm71, 73, 74, 77.78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
Logitech bv	Princenhof Park	14	3972 NG	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	advies- en ingenieursbureau dat is gespecialiseerd in vraagstukken en projecten op het terrein van infra en logistiek	74	63.69tm71, 73, 74, 77.78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
MCGregor Fashion group	Princenhof Park	21-22	3972 NG	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	kantoor	74	63.69tm71, 73, 74, 77.78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening; kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor

DRIEBERGEN	Naam inrichting	Straat bezoekadres	Hnr bezoekadres	Postcode bezoekadres	Plaats bezoekadres	Type inrichting Omschrijving	SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				SPECIEKE AANDUIDING	
										GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM		LUCHT
	Kartcircuit Driebergen	De Woerd	7	3972 KD	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Exploitatie van overige sportaccommodaties	926	931	Skeller- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000	30	1000	5.3	2	1	B		kartbaan
	Gzo Hoendersteeg, t.o. Healt Center	Hoendersteeg	0	3972 NA	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Exploitatie van transportnetten voor elektriciteit, aardgas en warm water	40	35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	10	10	1	1	1			
	Health Center Hoenderdaal	Hoendersteeg	7	3972 NA	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Overige binnensport (omnisport inbegrepen)	926	931	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	0	30	2	2	1			sporthal
	Health Center Hoenderdaal	Hoendersteeg	7	3972 NA	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	golfbaan en tennisvelden	926	931	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	0	50	3.1	2	2			golfbaan
	EB Management	Hoofdstraat	39	3971 KB	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	onderwijsadviesbureau	74	63, 69tm71, 7	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
	Nog niet gerealiseerd kantoren	Hoofdstraat	41	3971 KB	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	woning														kantoor
	Politie Landelijke Eenheid (PLE)	Hoofdstraat	54 - 62	3972 LB	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	politie bureau	75	84	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2	1			specifieke vorm van bedrijf - PLE
	STEDIN	Klein Loolaan	12	3972 KB	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Exploitatie van transportnetten voor elektriciteit, aardgas en warm water	40	35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:- 100 - 200 MVA	0	0	100	50	100	3.2	1	2	B		nutsbedrijf
	HSS Torbo BV	Klein Loolaan	21	3972 KB	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Groothandel overige zaken	518	466	Grth in machines en apparaten:- machines voor de bouwrijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2	2			groothandel
	Q8																			
	Karssen Beheer																			
	Hirsch Driebergen B.V.	Klein Loolaan	23	3972 KB	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Groothandel overige zaken	519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2	1			
	Politie Landelijke Eenheid (PLE)	Lookant	1	3971 PP	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	politie bureau	75	84	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2	1			specifieke vorm van bedrijf - PLE
	Politie Landelijke Eenheid (PLE)	Lookant	2	3970 PK	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	politie bureau	75	84	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2	1			specifieke vorm van bedrijf - PLE
	Politie Landelijke Eenheid (PLE)	Lookant	3	3971 PP	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	politie bureau	75	84	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2	1			specifieke vorm van bedrijf - PLE
	Van Amerongen Autototaalservice	Nijendal	18	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Handel in en reparatie van personenauto's (geen import van nieuwe)	501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2	1	B		specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf
	Amervuurwerk	Nijendal	18	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Groothandel in vuurwerk	5148.7	46499	Consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	30	2	2				specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkbedrijf
	De Boerderij	Nijendal	18	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	diverse kantoorruimten	74	63, 69tm71, 7	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
	Automobilbedrijf Karssen B.V.	Nijendal	20	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Handel in en reparatie van personenauto's (geen import van nieuwe)	501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2	1	B		specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf
	Automobilbedrijf Karssen B.V.	Nijendal	20	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Benzineservicestations	505	473	Benzineservicestations:- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3	1	B		specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf
	Hubo	Nijendal	22	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	doe het zelf bedrijf	5246/9	4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3	1			
	Weston Isolatie B.V. / Independent Solar System	Nijendal	24	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Groothandel in isolatie materiaal	5153	4673	Grth in hout en bouwmaterialen:- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2	2			specifieke vorm van bedrijf - groothandel isolatiemateriaal
	In_beeld	Nijendal	26	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	fotostudio	74	63, 69tm71, 7	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
	Van der Kooij telecommunicatie	Nijendal	30	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	advies en onderhoudsburo voor telecommunicatie met werkplaats	519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2	1			
	Bouwbedrijf Van Rhenen B.V.	Nijendal	34	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	45	41, 42, 43	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2	1	B		
	Oudt Hollandse Vervenmakerij	Nijendal	36 - 38	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Vervaardiging van kleur- en verfstoffen	2412	2012	Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	200	200	4.1	3	3	B	L	specifieke vorm van bedrijf - kleur en verfstoffenfabriek
	Elpoma B.V.	Nijendal	42	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Groothandel overige zaken	519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2	1			
	Divardy B.V.	Nijendal	48	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	producent van bakkerij benodigdheden (geen ovens)	287	259, 331	overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, po < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1	2	B		
	Holland watertechnology	Nijendal	52	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	advies en onderhoudsburo voor legionella bestrijding	74	63, 69tm71, 7	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1			kantoor
	Wasserij Jansen	Nijendal	48 50	3972 KC	DRIEBERGEN-RIJSENBURG	Wasserijen en linnenverhuur	9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3.1	2	1			

DOORN BOSWIJKLAAN						SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				SPECIFIEKE AANDUIDING		
Naam inrichting	Straat bezoekadres	Hnr bezoekadres	Postcode bezoekadres	Plaats bezoekadres	Type inrichting				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
Rioolgemaal, eind Boswijklaan	Boswijklaan	0	3940 AE	DOORN	rioolgemaal	9001	3700	rioolgemalen	30	0	10	0	30	2	1	1				nutsvoorziening
Stedin, tegen over nr. 50	Boswijklaan	0	3940 AE	DOORN	Exploitatie van transportnetten voor elektriciteit, aardgas en warm water	40	35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: < 10 MVA	0	0	30	10	30	2	1	1	B			nutsvoorziening
Vereniging Bartiméus	Boswijklaan	44	3941 ZN	DOORN	Sociale werkvoorziening	3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1	1				specifieke vorm van bedrijf - sociale werkvoorziening
Heuvelrug wonen	Boswijklaan	50	3941 ZN	DOORN	kantoor met garage loodsen	74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1				kantoor
Sytze de Groot kunst en Houtwerk	Boswijklaan	52 A	3941 ZN	DOORN	Vervaardiging van overig timmerwerk	203, 204, 205	162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1	1				
Natuurlijk Bamboe B.V. /KB- Realisatie	Boswijklaan	52	3941 ZN	DOORN	opslag materialen	6312	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	30	2	2	1				
Alfine Uitvaart	Boswijklaan	52	3941 ZN	DOORN	uitvaart onderneming	9303	9603	Begrafenisondernemingen:- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2	1				dienstverlening
LUX Atelier, handgemaakte grafkisten	Boswijklaan	52	3941 ZN	DOORN	timmerwerkplaats	203, 204, 205	162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1	1				
UAS Schadeherstel	Boswijklaan	54	3941 ZN	DOORN	auto schadeherstel bedrijf	5020.4	45204	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3.1	1	1	B	L		
Van Schuppen Auto's	Boswijklaan	56 A	3941 ZN	DOORN	garage bedrijf	501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2	1	B			
Brandstoffenhandel G.H. Bosman	Boswijklaan	56 B	3941 ZN	DOORN	opslag brandbare vloeistoffen en olien	5151.3	46713	Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2	2	B			specifieke vorm van bedrijf - oliehandel
Antonides Infrawerken B.V	Boswijklaan	56 C	3941 ZN	DOORN	Loon en verhuurbedrijf	45	41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <= 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1	1	B			
Antonides Infrawerken B.V	Boswijklaan	56 C	3941 ZN	DOORN	Verhuur en lease van machines en installaties voor de bouw	713	733	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	3.1	2					

MAARSBERGEN - AMBACHTSWEG EN HEIJGRAEFLAAN																							
Naam inrichting	Straat bezoekadres	Hnr bezoekadres	Postcode bezoekadres	Plaats bezoekadres	Type inrichting Omschrijving	SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				INDICES				SPECIFIEKE AANDUIDING						
									GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT					
Heuff Sound & Vision	Ambachtsweg	1	3953 BZ	MAARSBERGEN	Groothandel in professionele geluidsapparatuur	514	464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2	1							
Appeldoorn B.V.	Ambachtsweg	2	3953 BZ	MAARSBERGEN	Straatreinigingsbedrijf	9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2	1							
Lunick Horecaverhuur	Ambachtsweg	3	3953 BZ	MAARSBERGEN	Partyservice, verhuur benodigdheden voor feesten en partijen	5552	56.12	Grth in overige consumentenartikelen	0	0	30	0	30	2	2	1							
Kantorenhuis de Merseberghen	Ambachtsweg	4	3953 BZ	MAARSBERGEN	secretariaatdiensten	74	6832	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1							specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijvenverzamelgebouw
HG Holding B.V.	Ambachtsweg	4	3953 BZ	MAARSBERGEN	boekhoudkantoren	74	69203	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1							specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijvenverzamelgebouw
Fanzonely B.V.	Ambachtsweg	4	3953 BZ	MAARSBERGEN	Autosport Incentives	74	7021	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1							specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijvenverzamelgebouw
Medinovis Nederland	Ambachtsweg	4	3953 BZ	MAARSBERGEN	medische groothandel	519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2	1							specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijvenverzamelgebouw
All Engineering B.V.	Ambachtsweg	4	3953 BZ	MAARSBERGEN	technisch adviesburo	74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1							specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijvenverzamelgebouw
Axtron B.V.	Ambachtsweg	4	3953 BZ	MAARSBERGEN	producent printplaten	316	293	electrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1								specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijvenverzamelgebouw
Almond Techniek	Ambachtsweg	4	3953 BZ	MAARSBERGEN	Groothandel in elektrische apparaten	518	466-3	Grth in machines en apparaten: overige met oppervlakte >= 2000 m2	0	10	30	0	30	2	1								specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijvenverzamelgebouw
6x international	Ambachtsweg	4	3953 BZ	MAARSBERGEN	Overige zakelijke dienstverlening n.e.g.	74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1							specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijvenverzamelgebouw
Administratieve afdeling Boudert te koop	Ambachtsweg	5	3953 BZ	MAARSBERGEN	dakisolatie projecten te koop	74	69203	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1							specifieke vorm van bedrijf - kantoor en bedrijvenverzamelgebouw
Schelling Auto's	Ambachtsweg	8	3953 BZ	MAARSBERGEN	Groothandel in auto's	501	451	Groothandel in auto's	0	0	30	0	30	2	2	1							
BGT Maarsbergen B.V.	Ambachtsweg	9	3953 BZ	MAARSBERGEN	Metaalbewerking	2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50	3.1	1	2	B						specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking
Rendant Groep	Ambachtsweg	10	3953 BZ	MAARSBERGEN	park management voor bedrijventerreinen en kantorenparken	74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1							kantoor
HM Solutions ICT	Ambachtsweg	10-A	3953 BZ	MAARSBERGEN	detachingsburo voor ICT	74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1	2	1							kantoor
Van Laar Schoonmaakbedrijf B.V.	Ambachtsweg	11	3953 BZ	MAARSBERGEN	schoonmaakbedrijf voor gebouwen	747	812	schoonmaakbedrijf	50	10	30	30	30	3.1	1	1							
Timmer/aannemersbedrijf Veenvliet	Ambachtsweg	12	3953 BZ	MAARSBERGEN	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	45	41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1	1	B						kantoor
Karate-Do bond Nederland	Ambachtsweg	12-A	3953 BZ	MAARSBERGEN	bondskantoor	9111	941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1	1							kantoor
Zwoisman Leersum B.V.	Ambachtsweg	14	3953 BC	MAARSBERGEN	Elektrotechnisch installatiebedrijf	453-4321		- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	10	10	30	10	30	2	2	1							
BIOS BV	Ambachtsweg	15	3953 BZ	MAARSBERGEN	betonreparatie en aanleg	45	41, 42, 43	werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1	1	B						
Wiksol v.o.f.	Ambachtsweg	16	3953 BC	MAARSBERGEN	groothandel minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	5151.3	46713	Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2	2	B						specifieke vorm van bedrijf - oliehandel
Appeldoorn B.V.	Ambachtsweg	18	3953 BC	MAARSBERGEN	straatreinigingsbedrijf	9002.1	381	straatreinigingsbedrijf	50	30	50	10	50	3.1	2	1							specifieke vorm van bedrijf - straatreinigingsbedrijf
Wolfswinkel Reiniging B.V.	Ambachtsweg	23	3953 BZ	MAARSBERGEN	Vuiloverslagstation	9002.1	381-C	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	200	200	300	300	300	4.2	3								specifieke vorm van bedrijf - vuiloverslagstation
Van Laar T.S.O. B.V.	Ambachtsweg	27/27A	3953 BZ	MAARSBERGEN	onderhoud tankstations	747	812	onderhoud tankstations	50	10	30	30	50	3.1	1								
No Nonsense	Heijgraefflaan	26	3953 BK	MAARSBERGEN	catering	5552	562	Cateringbedrijven	10	0	30	10	30	2	1	1							
Twilight	Heijgraefflaan	26	3953 BK	MAARSBERGEN	2e handskledingzaak	52	47	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1	1							detailhandel
Body Stress Release	Heijgraefflaan	26	3953 BK	MAARSBERGEN	praktijken van medische specialisten (uitgezonderd psychiaters en tandheelkundig specialisten).	9305	9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1	1							dienstverlening
TIBN BV	Heijgraefflaan	26 III	3953 BK	MAARSBERGEN	Installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparaten	45	41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1	1	B						
Renova Bouw Maarsbergen B.V.	Heijgraefflaan	26 IV	3953 BK	MAARSBERGEN	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	45	41, 42, 43	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2	1	B						bouwbedrijf
De Roode	Heijgraefflaan	26 V	3953 BK	MAARSBERGEN	Winkel interieurs	519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2	1							

AMERONGEN					SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				SPECIEKE AANDUIDING		
Naam inrichting	Straat bezoekadres	Hnr bezoekadres	Postcode bezoekadres	Plaats bezoekadres	Type inrichting Omschrijving			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
Omneo Management	Industrieweg Zuid	22 5	3958 VX	AMERONGEN	Overige zakelijke dienstverlening n.e.g.	74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	0	0	10	0	10	1	2	1				specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige kleinschalige kantoorfuncties
Teus Mudde Fiscaal advies	Industrieweg Zuid	22 6	3958 VX	AMERONGEN	Overige zakelijke dienstverlening n.e.g.	74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80m82	0	0	10	0	10	1	2	1				specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige kleinschalige kantoorfuncties
Contrast Media Duplications B.V.	Industrieweg Zuid	22 7	3958 VX	AMERONGEN	ICT dienstverlening	223	182	0	0	10	0	10	1	1	1				specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige kleinschalige kantoorfuncties
IBB Internationale Bijbel Bond	Industrieweg Zuid	22 9	3958 VX	AMERONGEN	kantoor	221	581	0	0	10	0	10	1	1	1				specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige kleinschalige kantoorfuncties
IBB Boekwinkel	Industrieweg Zuid	22 a	3958 VX	AMERONGEN	boekenwinkel	2225	1814	30	0	30	10	30	2	2	1	B		specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige kleinschalige kantoorfuncties	
Utrecht design	Industrieweg Zuid	22 C	3958 VX	AMERONGEN	webwinkel en groothandel in overige non-food consumentenartikelen n.e.g.	514	464, 46733	10	10	30	10	30	2	2	1			specifieke vorm van bedrijf - zelfstandige kleinschalige kantoorfuncties	
Autoschade Amerongen / 'Custom Painting Holland	Industrieweg Zuid	30 A	3958 VX	AMERONGEN	Reparatie van specifieke auto-onderdelen	5020.4	45204	50	30	30	30	50	3.1	1	1	B	L	specifieke vorm van bedrijf - autospuitinrichting	
Autobedrijf Reede BV	Koningin Wilhelminastr	111	3958 CM	AMERONGEN	Benzineservicestations met LPG	505	473	30	0	30	50	50	3.1	3	1	B		verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	
Autobedrijf Reede BV	Koningin Wilhelminastr	111	3958 CM	AMERONGEN	Garagebedrijf	501, 502, 504	451, 452, 454	10	0	30	10	30	2	2	1	B		specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf	