

Nota van inspraak voorontwerp bestemmingsplan Cimbaalterrein

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Cimbaal terrein Nieuwegein' heeft van 15 november 2018 t/m 28 november 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee inspraakreacties ingediend. In deze nota worden de ingediende reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

Beantwoording inspraakreacties

Inspraakreactie 1

1.1

<i>Inspraak</i>	In het plan wordt voorzien in een bijgebouw met een oppervlakte van 80 m ² en een bouwhoogte van 3 meter. De exacte locatie van het bouwwerk is in het bestemmingsplan niet vastgelegd. Deze situatie is onbevredigend. Verzocht wordt duidelijk te maken waar dit gebouw gerealiseerd wordt.
<i>Reactie gemeente</i>	Lopende het plantraject was de locatie nog niet duidelijk. Inmiddels is duidelijk waar het bijgebouw gesitueerd wordt. Door het opnemen van een extra aanduiding op de verbeelding wordt dit in het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie 2

2.1

<i>Inspraak</i>	Bezwaar wordt gemaakt tegen de gewenste bouwhoogte. Wanneer met een kelder gebouwd wordt kan 1 laag minder hoog gebouwd worden. In die kelder kan dan ook parkeren en opslag plaatsvinden.
<i>Reactie gemeente</i>	Het voorontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een hoofdgebouw te realiseren van drie bouwlagen (maximaal 10,5 meter) op behoorlijk ruime afstand van de omliggende bebouwing. In de omgeving staan veelal woningen met drie verdiepingen met verschillende kapvormen. In de aangrenzende wijk staan soms ook woningen van vier bouwlagen. Een gebouw van drie lagen is dus goed passend in deze omgeving. De ruime afstand tot de omliggende woningen maakt dat er geen noemenswaardige schaduwvorming optreedt bij deze woonpercelen. Op basis van meerdere buurtavonden is het plan ingrijpend aangepast en het ontwikkelprogramma flink afgenomen, met het voorontwerpbestemmingsplan als resultaat. De resterende enkele , centraal gelegen bouwmassa is prima inpasbaar in de omgeving. Er resteert op het perceel nog voldoende ruimte voor parkeermogelijkheden, ontsluiting en veel groen. Er is dus geen noodzaak om het gebouw deels onder de grond te bouwen. Naast het feit dat de bouwkosten aanzienlijk hoger zijn bij ondergronds bouwen, heeft dit gebouw een woonfunctie voor mensen met een zorgbehoefte en daaraan ondersteunende functies zoals dagbesteding. De gewenste leefkwaliteit is niet te realiseren in ondergrondse bouw.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt <u>niet</u> tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.2

<i>Inspraak</i>	De bestemming moet maatschappelijk blijven.
<i>Reactie gemeente</i>	Mensen die behoefte hebben aan intensievere zorg of verpleging, blijven waar mogelijk steeds meer zelfstandig wonen. Deze extramuralisatie van de zorg, leidt in de planologische wereld tot de discussie of qua

	bestemming sprake is van de hoofdgroep 'Maatschappelijk' of 'Wonen'. Een zorginstelling valt niet onder 'wonen', terwijl een zorgwoning bij een toenemende zelfstandigheid gaat wringen met de huidige bestemming 'maatschappelijk'. De keuze in het voorontwerpbestemmingsplan voor de bestemming 'Gemengd' kent zijn oorsprong in de uitgave 'Wonen en zorg en de ruimtelijke ordening' van Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (1 oktober 2015). Door deze bestemming aan het perceel toe te kennen, wordt een reguliere woonfunctie uitgesloten terwijl meer en minder intensieve vormen van zorgwonen wel tot de mogelijkheden behoren, evenals de aanwezigheid van de algemene functies van een zorginstelling.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt <u>niet</u> tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.3

<i>Inpraak</i>	In het plan wordt voorzien in een bijgebouw met een oppervlakte van 80 m ² en een bouwhoogte van 3 meter. De exacte locatie van het bouwwerk in het bestemmingsplan is niet vastgelegd. Deze situatie is onbevredigend. Verzocht wordt duidelijk te maken waar dit gebouw gerealiseerd wordt.
<i>Reactie gemeente</i>	Lopende het plantraject was de locatie nog niet duidelijk. Inmiddels is duidelijk waar het bijgebouw gesitueerd wordt. Door het opnemen van een extra aanduiding op de verbeelding wordt dit in het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.4

<i>Inpraak</i>	Het komend en gaand verkeer veroorzaakt hinder en gevaar. De rest van de Cimbaalsingel moet als woonerf ingericht worden. Als alternatief kan de toegang verlegd worden (bijv. achterzijde).
<i>Reactie gemeente</i>	Volgens de voorgeschreven normen zal het nieuwe bestemmingsplan nauwelijks een hogere parkeerbehoefte geven dan de momenteel aanwezige capaciteit. In die norm is meegenomen dat de bewoners zelf over het algemeen niet in staat zijn om auto te rijden. De norm gaat echter ook uit van de parkeerbehoefte van bezoekers (zorg en sociaal). Reinaerde wil bovenop de norm nog enkele extra parkeerplaatsen realiseren om de kans zo klein mogelijk te maken dat bij onvoorziene situaties een beroep moet worden gedaan op de parkeercapaciteit in de directe omgeving. Het aantal verkeersbewegingen zal ook vergelijkbaar zijn met de huidige situatie. De bestaande infrastructuur kan dit prima aan. Er is geen enkele noodzaak om de ontsluiting van het terrein te verplaatsen. Overigens is de achterzijde van het perceel niet met auto's bereikbaar. Er loopt daar enkel een fiets- en wandelpad en vervolgens het tracé van de sneltram met daarnaast de doorgaande AC Verhoefweg. Het perceel aan die zijde ontsluiten zou om zeer ingrijpende aanpassingen van de openbare ruimte vragen. Dat is niet alleen niet noodzakelijk maar ook niet reëel.

	Het al dan niet inrichten als woonerf van de Cimbaalsingel is geen onderdeel van deze planologische procedure.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt <u>niet</u> tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.5

<i>Inspraak</i>	Het kantoor dient alleen zorggerelateerd te zijn en dient geen regiofunctie te hebben. Elders staat voldoende kantoorruimte vrij in Nieuwegein. Uitbreiding van kantoorruimte is in strijd met provinciaal beleid.
<i>Reactie gemeente</i>	De nieuwe bestemmingsomschrijving van Gemengd (artikel 3 van het voorontwerpbestemmingsplan) heeft al in zich dat enkel sprake mag zijn van een ondergeschikte kantoorfunctie die gerelateerd is aan de zorginstelling. Er mag geen zelfstandige, niet aan zorgwonen en een zorginstelling gerelateerde kantoorfunctie worden uitgeoefend. Het plan komt dus reeds tegemoet aan dit punt. Hierbij speelt geen rol of een zorginstelling een regionaal verzorgingsgebied heeft. Tijdens de eerdere informatieavonden en bij de behandeling door de raadscommissie is eerder door enkele omwonenden de zorg uitgesproken van een te groot programma aan vierkanter meters 'kantoorfunctie' op deze locatie. Toen was nog sprake van ca. 500 m². Vervolgens is nogmaals goed gekeken naar de ruimtebehoefte, met name om het programma als geheel te verlagen zodat het in een centraal gelegen gebouw van maximaal drie bouwlagen gerealiseerd kan worden. Er is bij het bepalen van de ruimtebehoefte nadrukkelijk gekeken naar functioneel en efficiënt ruimtegebruik. De kantoorwerkplekken betreft een zogenaamde samenwerkplaats waarbij het gebruik gecombineerd wordt voor ondersteunend kantoor, behandeling en ontmoetingsruimte. Door deze verschillende ruimtebehoeften slim te combineren en flexibel in te delen, is sprake van ondersteunende functies dichtbij de bewoners op een op deze locatie goed inpasbare wijze. De oppervlakte van die functies is zo'n 30% afgenomen, het samenwerkplaats (kantoor) oppervlakte bedraagt in het ontwerp circa 350 m². De ruimtelijke impact van deze ontwikkeling is in beeld gebracht en is passend. Wezenlijk onderdeel van de planopzet is dat specifieke zorg aan of nabij huis aangeboden kan worden, evenals dagbesteding en een ontmoetingsruimte die bijvoorbeeld gebruikt kan worden als bewoners gasten uitnodigen bij een verjaardag. Die ruimtebehoefte wordt, zoals gezegd, gecombineerd met de behoefte aan kantoorwerkplekken van de zorginstelling. Zij worden efficiënt functioneel geïntegreerd in de planopzet. Het is niet logisch of praktisch om specifiek voor die kantoorwerkplekken op een andere locatie leegstaande kantoorruimte te huren. Die noodzaak is er planologisch ook niet. Ook in het huidige pand zijn deze functies vergelijkbaar aanwezig. Middels een inpassingsplan heeft de provincie Utrecht inderdaad de nieuwbouw van (zelfstandige) kantoorfuncties beperkt. Het inpassingsplan is niet van toepassing op dit perceel.. Het perceel heeft

	geen kantoorfunctie en krijgt die ook niet. Er wordt enkel voorzien in de ondersteunende functies die bij een zorginstelling horen.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt <u>niet</u> tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.6

<i>Inspraak</i>	Multifunctionele ruimten mogen niet ingezet worden voor externe verhuur i.v.m. hinder en overlast in de dag-, avond- en nachtperiode.
<i>Reactie gemeente</i>	Door Stichting Reinaerde is de handreiking gedaan naar de buurt om de ruimten multifunctioneel te kunnen gebruiken. Dit is ook voor de bewoners goed om als volwaardige bewoners onderdeel uit te maken van de buurt. Het multifunctionele gebruik van enkele ruimten in het pand, moet sowieso gezien worden binnen de context van een instelling t.b.v. zorgwonen en de daarbij gewenste contactmomenten met de buurt. Er zal geen sprake zijn van commerciële verhuur. Omdat in hetzelfde pand ook sprake is van zorgwoningen, wordt er bij het gebruik van de multifunctionele ruimten sowieso nadrukkelijk gekeken naar het voorkomen van hinder en overlast. Gebruik in de late avond en de nacht zal dan ook niet plaatsvinden. De ruimten dienen een meerwaarde voor bewoners en omwonenden te vormen. Wezenlijke hinder of overlast is niet aan de orde. Overigens valt het gebruik van de ruimten in alle gevallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn normen opgenomen ten aanzien van o.a. geluid ten opzichte van omliggende woningen. Die normen worden sowieso gerespecteerd .
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt <u>niet</u> tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.7

<i>Inspraak</i>	Lichthinder door parkeren moet voorkomen worden door het parkeerterrein met behulp van groenblijvende beplanting te omgeven. Het parkeren dient op afstand van woningen plaats te vinden.
<i>Reactie gemeente</i>	Het parkeren vindt op nagenoeg eenzelfde wijze plaats als in de huidige situatie, al zal het aantal parkeerplaatsen uitgebreid worden. Eveneens zal het terrein een groene inrichting krijgen en wordt de groene zoom in stand gehouden. Onevenredige hinder als gevolg van autolichten wordt niet verwacht.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt <u>niet</u> tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.8

<i>Inspraak</i>	Bij de sloop en bouw dient overlast door geluid-, trillingen, verkeer, voorkomen te worden door de werkzaamheden door de weeks en in de dagperiode uit te voeren. Alvorens te bouwen en slopen dient akoestisch- en trillingsonderzoek in relatie tot de naburige woningen uitgevoerd te worden om evt. hinder en schade te voorkomen.
<i>Reactie gemeente</i>	Het bestemmingsplan ziet niet op deze aspecten. Het is aan de initiatiefnemer/bouwer om schade en overlast tijdens het bouw- en sloopproces te voorkomen. In het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning zal een bouwveiligheidsplan ingediend moeten

	worden. Hierin wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met deze verschillende aspecten.
<i>Conclusie</i>	De reactie leidt <u>niet</u> tot aanpassing van het bestemmingsplan