



Notitie beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand

Inleiding

Dit is een reactienota zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 mei 2019 tot en met 1 juli 2019. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en beantwoord.

Beantwoording zienswijzen

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
1	Vitens	
1.1	Op 20 mei 2019 is het ontwerpbestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand in Nieuwegein gepubliceerd. Dit ontwerp geeft aanleiding tot het indienen van de volgende reactie. <i>Boringsvrije zone</i> De locatie is (rondom de A27) gelegen in de boringsvrije zone Tull en 't Waal. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Tull en 't Waal. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Nieuwegein. De boringsvrije zone is een gebied waar het grondwater extra beschermd moet worden en waarvoor specifieke regels uit de Provinciale Milieu Verordening (PMV) gelden. Die regels moeten voorkomen dat de kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan beschreven dat het plangebied deels ligt in de boringsvrije zone en dat binnen deze zone regels zijn opgesteld voor boringen, bodemenergie en mijnbouwactiviteiten. Een nadere uitleg of toelichting ontbreekt. Ook artikel 25.1 van de Regels biedt die uitleg niet.	<i>Wij hebben uw zienswijze overgenomen en uw voorstellen voor de toelichting en de regels in het bestemmingsplan verwerkt.</i>

	De bescherming van de grondwaterwinning is daardoor nog ontoereikend. In verband hiermee brengen wij graag het onderstaande aandachtspunt naar voren. Ook willen we u graag wijzen op het in januari 2019 vastgestelde bestemmingsplan Batau van de gemeente Nieuwegein, waarin de bescherming van de boringsvrije zone beter is geregeld. Wij verzoeken u daarom onderstaand tekstvoorstel in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en in de Planregels op te nemen, zodat duidelijk wordt dat bij activiteiten in de boringsvrije zone regels uit de PMV van toepassing zijn. <i>Tekstvoorstel plantoelichting</i> Het plangebied ligt gedeeltelijk in de boringsvrije zone Tull en 't Waal. De boringsvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Tull en 't Waal. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Nieuwegein. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse kleilaag de onderliggende waterwinning. Om te voorkomen dat een kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord en ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale Milieu Verordening 2013 (PMV) in art. 19 t/m 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond-, en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (art. 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet	
--	---	--

	kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. <i>Voorstel Regels</i> Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied Tull en 't Waal. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 m onder maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.	
2	Lisman en Lisman B.V. Hierbij brengt de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Lisman en Lisman B.V., statutair gevestigd te Zeist, en adres 3700 AC Zeist, Postbus 143, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30034877 (hierna te noemen: "Lisman") tijdig haar zienswijze naar voren. Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand, met kenmerk NL.IMRO.03 56.BPKL20199HER001-0NO2 (het "ontwerpbestemmingsplan"). Op 20 mei 2019 heeft u in het gemeenteblad van de gemeente Nieuwegein kennisgegeven van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (zaaknummer: 2019-123219). Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd van 21 mei 2019 tot en met 1 juli 2019. Deze zienswijze is als volgt opgebouwd: 1. Samenvatting 2. Achtergrond 3. Zienswijzen 4. Conclusie	

2.1	1. SAMENVATTING • De realisatie van de uitbreiding van bedrijvenpark het Klooster leidt, indien geen beschermende maatregelen worden getroffen, tot een ernstige en onnodige inbreuk op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied Laagraven, aan de overzijde van het Amsterdam Rijnkanaal. • Deze inbreuk is ook juridisch niet toelaatbaar, omdat de provinciale verordening ruimte voorschrijft dat bij een stedelijke ontwikkeling in de kernrandzone tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd en de verstedelijking ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar is. Omliggende functies, zoals kasteel Heemstede, mogen niet onevenredig worden geschaad. Het argument dat het gebied Laagraven niet in de gemeente Nieuwegein ligt, snijdt - natuurlijk - geen hout: goede ruimtelijke ordening eindigt niet bij de gemeentegrenzen. Bovendien hebben de gemeenten Nieuwegein en Houten met de provincie ook afspraken gemaakt over het behoud van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied Laagraven. • Het is eenvoudig om de uitbreiding van het bedrijvenpark landschappelijk in te passen, door voor te schrijven dat het bedrijvenpark met een groenstrook visueel afgeschermd moet worden van het gebied Laagraven aan de overzijde van het kanaal. Het juridische instrument hiervoor is de voorwaardelijke verplichting. Met betrekking tot het hoogteaccent zullen geen afdoende beschermende maatregelen worden getroffen en dat is kennelijk ook niet de bedoeling. • Ter hoogte van het bedrijf van Van Wijk (noordwestpunt) is de bomenrij langs het kanaal onderbroken en wordt geen groene	<i>Deze punten uit de samenvatting komen in paragraaf 3 "Zienswijzen" gedetailleerder terug en hebben daar dan ook onze specifieke beantwoording gegeven.</i>
------------	--	--

2.2	bufferzone voorzien. Dat is een gemiste kans. De uitbreiding van het bedrijvenpark het Klooster kan juist worden aangegrepen om de bommenrij op deze plaats te herstellen en de groene bufferzone door te trekken tot de noordwestpunt van het plangebied. Vervolgens kan ook hier met een voorwaardelijke verplichting worden geborgd dat de benodigde afschermdende beplantingen daadwerkelijk worden aangelegd. 2. ACHTERGROND 2.1. Het ontwerpbestemmingsplan (1) Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt voor deelgebied 4, gelegen in het noordoosten van Het Klooster, om tot uitbreiding van het bedrijvenpark He Klooster over te gaan. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan het gebied ten zuiden en oosten van bedrijvenpark Het Klooster meegenomen om hiervoor een actueel planologisch kader te hebben. Het gaat dan met name om de bestaande (agrarische) percelen aan de Achterweg en de snelweg A27. Deze zienswijze heeft voornamelijk betrekking op deelgebied 4, de noordelijke 'driehoek', van het ontwerpbestemmingsplan. 2.2. Belang Lisman (2) Aan de Heemsteedseweg 20 te Houten is Kasteel Heemstede gelegen tussen de fruitbomen, aers en weilanden op de grens van de gemeente Houten en de gemeente Nieuwegein. Sinds 2002 bevindt zich een (sterren)restaurant in de onderste laag van het kasteel, met terras aan de slotgracht. Op de eerste verdieping van het kasteel zijn verschillende ruimten ingericht voor private dining en vergaderingen. Op onderstaande afbeelding is het plangebied voor het noordelijk deel van het ontwerpbestemmingsplan uitgelicht.	<i>De punten (1) tot en met (5) betreffen een feitelijke beschrijving en hoeven daardoor niet van een beantwoording voorzien te worden.</i>
------------	---	--

Kasteel Heemstede is op onderstaande afbeelding roodomrand.



Afbeelding 1. Locatie relevant deel plangebied ten opzichte van Kasteel Heemstede

(3) Lisman is eigenaar van Kasteel Heemstede. Het is voor Lisman van groot belang dat de landelijke ambiance en uitstraling van Kasteel Heemstede voor bezoekers en gasten behouden blijft om de huidige bedrijfsvoering voort te kunnen zetten.

(4) Het belang van Lisman valt samen met het algemene belang om de hoge landschappelijke kwaliteit ten noordoosten van het kanaal te behouden. Kasteel Heemstede ligt namelijk in een 'groene long' van de gemeente Utrecht die reikt tot de woonwijk Lunetten. Deze groene long scheidt het westelijk gelegen bedrijventerrein Laagraven en de stad Nieuwegein van de oostelijk gelegen, sterk gegroeide gemeente Houten en vormt zo een corridor vanuit Utrecht naar Houten Centrum en Zuid, Nieuwegein Zuid, Vianen en het ten zuiden daarvan gelegen landelijke gebied.

(5) Deze groene long maakt het bewoners van Utrecht mogelijk om de stad te voet of per fiets in zuidelijke richting te verlaten in een landschappelijk en visueel

aantrekkelijke omgeving:



Afbeelding 2. De ligging van Kasteel Heemstede in de 'groene long'

2.3

(6) Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan leidt tot een inbreuk op het aantrekkelijke, landelijke karakter van de groene long. Bovendien respecteert het ontwerpplan daardoor niet de Integrale Landschapsvisie Laagraven Oost die voor dit gebied is opgesteld. Hierin wordt de gezamenlijke ambitie van de gemeente Houten en gemeente Nieuwegein voor dit gebied beschreven, namelijk het ontwikkelen van een landschapspark met een groene signatuur. In de ruimtelijke agenda van beide gemeenten staat ook vermeld dat de provinciale ambitie erop is gericht om tegemoet te komen aan de recreatiebehoefte vanuit de aangrenzende stedelijke gebieden.

Wij delen deze conclusie niet. Allereerst maakt het Klooster geen onderdeel uit van de hiervoor beschreven groene long. Bovendien is de Landschapsvisie Laagraven Oost niet van toepassing op Het Klooster, omdat dit gebied geen onderdeel uitmaakt van het gebied van de Landschapsvisie.

	3. ZIENSWIJZE <i>3.1 Het ontwerpbestemmingsplan tast de landelijk omgeving aan.</i> 3.1.1. Landelijke omgeving 2.4 (7) De groene percelen in het noordelijk deel van het plangebied verkrijgen in het ontwerpbestemmingsplan voor het grootste gedeelte de enkelbestemming "Bedrijventerrein". In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is voor de noordelijke 'driehoek' beschreven dat de agrarische percelen deel gaan uitmaken van bedrijvenpark het Klooster. Er zullen vier grote bouwkavels voor logistieke bedrijven worden uitgegeven. Op de zuidoostelijke kavel is een hoogteaccent voorzien. 2.5 (8) Kasteel Heemstede is voor bezoekers geen doorsnee restaurant of vergaderlocatie, integendeel. De landelijke, rustige en groene uitstraling maakt Kasteel Heemstede uniek en exclusief. Met uitzicht op een bedrijvenpark wordt dit aanzien verstoord. Kasteel Heemstede is bereikbaar via afslag 29 (Houten) van de A27 tussen Utrecht en Vianen. Na het verlaten van de snelweg waant de bezoeker zich in een landelijke omgeving als via de rotonde wordt afgeslagen naar de Heemsteedseweg langs het Amsterdams Rijnkanaal (het "ARK").	<i>Het genoemde hoogteaccent op de zuidoostelijke kavel is in het bestemmingsplan vervallen.</i> <i>Hoewel wij begrip hebben voor uw punten aanzien aanzicht geven wij in de beantwoording van uw nog onderstaande punten aan hoe wij dit beoordelen.</i>
--	---	---

Bladnummer 10/18

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Zuidoostelijke
stadsrand



Afbeelding 3. Aanrijroute Kasteel Heemstede



Afbeelding 4 en 5. Huidig uitzicht op het plangebied vanaf de aanrijroute Kasteel Heemstede.

2.6

(9) Bovenstaande afbeeldingen geven een beeld van de aanrijroute en het bijbehorende huidige uitzicht in de richting van Kasteel Heemstede. Een groenrijke omgeving met een bomenrij langs het ARK, die loopt tot aan het perceel van aannemersbedrijf Van Wijk b.v., gelegen inde noordwestelijke punt van de driehoek.

Dit punt (9) betreft een feitelijke beschrijving en hoeft daardoor niet van een beantwoording voorzien te worden.

2.7	3.1.2. Toegestane bouwhoogte en zichtbaarheid bedrijvenpark (10) In de planregels is in artikel 6 een bouwhoogte van 12 meter toegestaan voor de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden, met een afwijkingsmogelijkheid tot 18 meter en in de zuid-oostelijke kavel een hoogteaccent met een bouwhoogte van 35 meter. Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is dit ruimtelijk aanvaardbaar omdat de locatie de entree van Nieuwegein vormt vanaf de A27. Daarnaast zal het hoogteaccent functioneren als landmark van het hele bedrijvenpark Het Klooster. Met deze hoogten biedt de huidige bomenrijlangs het ARK onvoldoende beschutting om het te realiseren bedrijventerrein inclusief hoogteaccent visueel af te schermen van (de aanrijroute naar) Kasteel Heemstede en omgeving.	<i>Wij hebben inmiddels het hoogteaccent van 35 m geschrapt.</i>
2.8	(11) In de toelichting bij de planregels wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan, waarin de randvoorwaarden staan ten aanzien van de inrichting van het noordelijk deel van Bedrijvenpark het Klooster. Hierin is weergegeven dat het schaalverschil tussen 12 en 35 meter bouwhoogte goed zichtbaar zal zijn. Ook staat vermeld dat de zichtbaarheid wordt aangezet doordat een hoogteaccent tot 35 meter is toegestaan nu deze gedeeltelijk wordt afgeschermd door de bomen langs het kanaal.	<i>Nu het hoogteaccent is verwijderd is het beeldkwaliteitsplan op dit punt ook aangepast.</i>
2.9	(12) Het lijkt erop dat de bestaande bomenrij eerder als obstakel voor, dan als afscherming van de zichtbaarheid van de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt gezien. De focus lijkt met name te liggen op de beeldkwaliteit van het bedrijvenpark en niet op de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Juist aan de rand van het gebied wordt nu de mogelijkheid geboden	<i>Dit beeldkwaliteitsplan is inderdaad opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van bedrijvenpark te vergroten. Door het hoogteaccent te schrappen komt de maximaal toegestane bouwhoogte overeen met de bestaande hoogte van de bedrijfsbebouwing. Dit strookt dan, zoals u dit benoemt, met het reeds bestaande deel van bedrijvenpark Het Klooster, waar</i>

	de hoogte in te bouwen en hiermee de zichtbaarheid van het bedrijvenpark Het Klooster te vergroten. Dit strookt niet met het reeds bestaande deel van bedrijvenpark Het Klooster, waar sprake is van een gelijkmatige hoogte van bedrijfsgebouwen over het gehele terrein, en de landschappelijke omgeving aan de overzijde van het ARK.	<i>sprake is van een gelijkmatige hoogte van bedrijfsgebouwen over het gehele terrein, en de landschappelijke omgeving aan de overzijde van het ARK.</i>
2.10	3.1.3. Nieuwe Hollandse Waterlinie (13) Volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan verdwijnen de cultuurhistorische waarden in Het Klooster gedeeltelijk door de uitbreiding van het bedrijventerrein. De noordelijke 'driehoek' heeft mede hierdoor de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 gekregen. De groenstrook van 50 meter langs een deel van het ARK is dan ook niet in het ontwerpbestemmingsplan neergelegd om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, maar om de beleving van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (de "NIIW") een plek te geven. Zelfs dan klemmt de toegestane bebouwing, nu deze direct de hoogte in schiet achter deze beperkende bufferzone. Een geleidelijke opbouw in bouwhoogte en een volwaardige beschutting zou de landschappelijke inpasbaarheid ten goede komen.	<i>In de geldende provinciale ruimtelijke verordening is aangegeven dat voor deze locatie een uitbreiding van het bedrijventerrein is voorzien. Deze uitbreiding moet wel ruimtelijk ingepast worden rekening houdend met cultuurhistorie, waaronder de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Door deze groenstrook op te nemen en ook rekening te houden met de aanwezige slootstructuren wordt daarmee de ruimtelijke kwaliteit geborgd. Uiteraard zal de exacte inrichting van de groenstrook nog ontworpen worden. Daarnaast zorgt het beeldkwaliteitsplan ervoor, zeker nu ook het hoogteaccent is verwijderd, ervoor dat de bedrijfsbebouwing ook een goede en passende ruimtelijke uitstraling krijgen.</i>
2.11	(14) De groene bufferzone van 50 meter langs het ARK, die overigens niet ter bescherming van de landschapskwaliteit en beeldvorming lijkt aangelegd, volstaat niet om de groene, landschappelijke omgeving aan de overkant van het ARK, de omgeving rondom Kasteel Heemstede. Niet alleen loopt deze bufferzone maar langs een deel van het plangebied langs het ARK, evenmin is geborgd dat de bufferzone daadwerkelijk voldoende afscherming biedt.	<i>Zo is deze zone als afscherming ook niet beoogd. Het kenmerk van dit deel van de Hollandse Waterlinie (het inundatiegebied) is juist een open landschap. Met het opnemen van de bufferzone wordt juist aan dit kenmerk gerefereerd.</i>
	3.1.4. Beperking hoogte en voorwaardelijke	

2.12	verplichtingen (15) Het is niet moeilijk om de hiervoor geschetste problemen op te lossen. Om de landelijke uitstraling van het gebied te beschermen dient het plan de waarborg te bevatten van voldoende dichte beplanting in de vorm van struiken, hagen en bomen tot 18 meter hoog langs het ARK om de generieke bebouwing in de driehoek aan het zicht te onttrekken. Deze waarborg moet de vorm krijgen van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting, inhoudende dat de voorziene ontwikkelingen slechts gerealiseerd en in stand gehouden mogen worden als landschappelijke maatregelen worden getroffen. Zoals hierna zal blijken kan ook de beeldkwaliteit van het perceel van Van Wijk door zo'n voorwaardelijke verplichting worden verbeterd. Met betrekking tot het hoogteaccent zullen geen afdoende beschermende maatregelen worden getroffen en dat is kennelijk ook niet de bedoeling. <i>3.2. Het provinciale beleid is niet goed verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan</i>	<i>Wij nemen uw voorstel voor een het opnemen van voorwaardelijke verplichting niet over. Zoals wij bij de beantwoording van 2.11 hebben aangegeven refereert de groenstrook aan een open landschap. Het verdichten door hoge beplanting is dan ook niet een uitgangspunt. Het hoogteaccent is geschrapt uit het bestemmingsplan.</i>
2.13	3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Verordening (16) In hoofdstuk 3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat de ontwikkeling is getoetst aan de relevante beleidsstukken op provinciaal niveau. Hier is één van de twee beleidsuitgangspunten het "behoud en versterking kwaliteit landelijk gebied". Lisman heeft op het voorontwerpbesluit een inspraakreactie ingediend en is ook toen al ingegaan op het ontbreken van de toetsing aan provinciaal beleid. In de 'Notitie beantwoording inspraak voorontwerp bestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand' (de "Notitie") is hierop tweemaal door de gemeente geantwoord dat het plangebied waar het ontwerpbestemming-plan betrekking op heeft, geen onderdeel uitmaakt van Laagraven (het gebied waarin Kasteel	<i>Wij blijven van mening dat het provinciale beleid voor Laagraven niet van toepassing is op deze locatie. Voor het landelijk gebied geldt dat geen verstedelijking wordt mogelijk gemaakt, tenzij in de verordening anders is bepaald. Bedrijvenpark Het Klooster fase 4 is aangewezen als toekomstig bedrijventerrein. De ontwikkeling is dus niet strijdig met de regels voor landelijk gebied. Gegeven deze situatie wordt de uitbreiding van het bedrijvenpark vervolgens zo goed mogelijk ruimtelijk ingepast, zoals wij bij de beantwoording van 2.10 hebben aangegeven.</i>

2.14	Heemstede zich bevindt). Daarmee miskent de gemeente dat de ontwikkeling van de driehoek tot bedrijventerrein inbreuk maakt op de landschappelijke kwaliteit van Laagraven en het provinciale beleid voor Laagraven dus wel degelijk een factor van betekenis is. (17) Het plangebied valt binnen het landelijk gebied en de kernrandzone volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (de "PRV"). In artikel 3.7 van de PRV is bepaald dat gemeenten voor deze gebieden worden gestimuleerd beleid te ontwikkelen gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit als verstedelijking wordt toegestaan en aan welke voorwaarden dan moet worden voldaan. "Artikel 3.7 Kernrandzone 1. Als 'Kernrandzone' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied. 2. Een ruimtelijk besluit voor gronden die indicatief zijn aangewezen als 'Kernrandzone' kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden: a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.	<i>In de toelichting hebben wij uiteengezet aan welke artikelen uit de PRV getoetst moet worden. Het aangehaalde artikel 3.7 vormt niet het toetsingskader voor deze toekomstige stedelijke ontwikkeling, maar de regels met betrekking tot het "Toekomstig bedrijventerrein". Wij voelen ons in deze mening gesteund door de provincie aangezien zij inmiddels een nieuwe provinciale verordening als ontwerp ter inzage hebben gelegd, waarin deze uitbreiding onderdeel is van het stedelijk gebied. Bij de beantwoording van 2.10 hebben we aangegeven hoe deze uitbreiding ruimtelijk is ingepast.</i>
--------------------	--	--

	3. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden waar toepassing wordt gegeven aan dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan; de ruimtelijke onderbouwing bevat voorts een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing." (18) Zowel in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan als in de Notitie is neergelegd dat de ontwikkeling van het bedrijvenpark Het Klooster in de noordelijke 'driehoek' in overeenstemming is met deze regels, nu in de PRV in uitbreiding van het bedrijvenpark Het Klooster is voorzien door de aanduiding 'Toekomstig bedrijventerrein' volgens artikel 3.20 PRV. De plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan vermeldt dat uitbreiding van Het Klooster plaatsvindt in aansluiting op het stedelijk gebied, in lijn zal zijn met de kwaliteit van het gerealiseerde deel van bedrijvenpark Het Klooster en hierdoor bijdraagt aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone. (19) De aanduiding 'Toekomstig bedrijventerrein' en de ambities met betrekking tot het bedrijvenpark zelf ontslaan de gemeente echter niet van de verplichtingen die het zojuist geciteerde artikel 3.7 PRV oplegt. Bepaling van de kwaliteit vindt plaats aan de hand van de "Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen". Het gaat hier om deelgebied Rivierenlandschap en één van de belangrijkste kwaliteiten waar voor dit gebied rekening mee moet worden gehouden is de openheid van het landschap. De verstedelijking wordt met de beoogde ontwikkelingen op geen enkele manier gecompenseerd in het	
--	--	--

	ontwerpbestemmingsplan. Er vindt een verruiming plaats van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de huidige groene percelen en het reeds gerealiseerde deel van bedrijvenpark Het Klooster, waarvan de zichtbaarheid zelfs wordt aangezet. Dit doet afbreuk aan de landschappelijke inpasbaarheid en onder deze omstandigheden kan de verstedelijking dan ook niet worden toegestaan.	
2.15	3.2.2. Voorwaardelijke verplichting ter compensatie (20) Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting kan worden voorzien in een versterking van de ruimtelijke kwaliteit aan de overzijde van het ARK. De inbreuk op de openheid van het landschap kan worden gecompenseerd door het bewerkstelligen van een meer geleidelijke opbouw van de bebouwing op het bedrijventerrein. Ook kan de realisatie van een bomenrij of ander landschappelijke element als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, om als bufferzone te doen gelden en hiermee het aanzicht van het bedrijvenpark Het Klooster vanaf de noordzijde van het ARK te beschermen. Tot slot kunnen aan een hoogte-accent beeldkwaliteitseisen worden gesteld, om de inbreuk op het gebied Laagraven te minimaliseren.	<i>Zoals wij bij de beantwoording van 2.12 hebben aangegeven nemen wij geen voorwaardelijke verplichting op en is het hoogteaccent geschrapt. In het beeldkwaliteitsplan zijn eisen gesteld aan de bebouwing en inrichting van de bedrijfskavel.</i>
2.16	(21) Opgemerkt zij dat de toevoeging van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 de landschappelijke inpasbaarheid niet stimuleert, integendeel. De vergunningplicht bemoeilijkt het aanbrengen van beplanting en/of bomen juist.	<i>Deze dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie 1 is opgenomen om de cultuurhistorische waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie te beschermen. Bij de beantwoording van punt 2.11 is aangegeven dat juist openheid van het landschap van belang is.</i>
2.17	3.3. Bestaand bedrijf (22) Voor de legalisatie van het aannemingsbedrijf in de noordwestpunt van de noordelijke 'driehoek' ontbreekt	<i>U beschrijft in de punten 22, 23 en 24 de gemeentelijke motivering en de wijze waarop het bestaande aannemingsbedrijf</i>

	een onderbouwde bestemmingswijziging. In het geldende bestemmingsplan voor het perceel van Van Wijk b.v., Het Klooster 1983, rust op het perceel van Van Wijk b.v. de bestemming "agrarisch technisch hulpbedrijf". Zowel in de regels als de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt niet op deze bestemmingswijziging ingegaan. In de Notitie is vermeld dat dergelijke bedrijven inmiddels onder de huidige geldende bestemmingsplan-systematiek "Bedrijf" bestemd moeten worden, waardoor sprake is van een bestaande situatie. (23) In het ontwerpbestemmingsplan rust op het perceel van Van Wijk de bestemming "Bedrijf" met als functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf - 1. In de planregels is voor deze functieaanduiding een aannemersbedrijf uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De overige voor "Bedrijf" aangewezen gronden staan bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerreinen' toe. Hierover staat in de toelichting dat de activiteiten van Van Wijk niet overal op het perceel passen binnen de milieuzonering en daarom met een specifieke aanduiding positief zijn bestemd. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich volgens de plantoelichting alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid. (24) Nu het perceel van Van Wijk onder het geldende bestemmingsplan is bestemd als "agrarisch technisch hulpbedrijf" worden in het ontwerpbestemmingsplan ruimere bouw- en gebruiksregels toegelaten op het perceel van Van Wijk met de bestemming "Bedrijf" (en functie aanduiding). Voor het perceel van Van Wijk geldt overigens dezelfde opmerking	<i>is bestemd. In de beantwoording van punt 2.16 hebben we de reden genoemd, waardoor wij de dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie 1 ook op dit perceel hebben opgenomen.</i>
--	---	---

	dat de toevoeging van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 juist geen stimulans is voor de landschappelijke inpasbaarheid van het bedrijf.	
2.18	(25) Lisman heeft er op zich geen bezwaar tegen dat aan het bedrijf van Van Wijk enige flexibiliteit wordt geboden, hetgeen de waarde en het toekomstperspectief van het bedrijf vergroot. Daar mag echter tegenover staan dat Van Wijk meewerkt aan het herstel van de bufferzone tussen het ARK en haar bedrijf. Zo kan het gat in de bomenrij langs het ARK worden gedicht en het bedrijvenpark een fraaie, groene afronding aan de gehele noordoostzijde krijgen. Ook hier geldt dat een en ander kan worden geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.	<i>Bij de beantwoording van punt 2.12 hebben we aangegeven waarom wij geen voorwaardelijke verplichting opnemen. Er is enkele jaren terug door Rijkswaterstaat een bomenrij geplaatst langs het ARK. Ook heeft het bedrijf Van Wijk inmiddels een volledige groene haag langs hun perceel geplant.</i>
2.19	4. CONCLUSIE Ter afsluiting wil Lisman er op wijzen dat deze zienswijze niet wordt ingediend met als doel op zich om de ontwikkeling op het bedrijvenpark Het Klooster tegen te gaan. Wel moet de gemeente serieus werk maken van de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het bedrijvenpark. Behoud van het landelijke karakter in het gebied Laagraven, aan de overzijde van het kanaal, is niet alleen belangrijk voor kasteel Heemstede en zijn bezoekers, maar voor alle bezoekers van dit fraaie stuk groen direct ten zuiden van de stad Utrecht.	<i>Het is uw volste recht om een zienswijze in te dienen tegen plannen van de gemeente. Zoals wij in deze beantwoording hebben aangegeven is het hoogteaccent geschrapt en hebben wij benoemd dat deze locatie niet in strijd is met de regels voor landelijk gebied, en bovendien onderdeel wordt van het stedelijk gebied. Uiteraard is wel rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door deze ook op te nemen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt een goede ruimtelijke inpassing bereikt. Door vervolgens ook een Beelkwaliteitsplan te koppelen aan de uitstraling van de bedrijfsbebouwing en de inrichting van het bedrijvenpark wordt dit nog verder versterkt.</i>

Bijlage 1: wijzigingen bestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand

De zienswijzen hebben t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht. Hieronder zijn alle wijzigingen opgesomd.

Wijzigingen:

I. naar aanleiding van de **zienswijzen** zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Toelichting:

1. In paragraaf 4.11 is het kopje 'Boringsvrije zone' toegevoegd.

B. Regels:

1. Artikel 25.1 'Milieuzone – boringsvrije zone' (26.1 nieuw) is aangepast overeenkomstig het voorstel van Vitens.

II. de volgende **ambtshalve** wijzigingen zijn aangebracht:

A. Toelichting:

- In paragraaf 2.3 is het kopje *Reparatie bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Het Klooster'* toegevoegd.
- Een nieuwe paragraaf 2.5 *Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder* is ingevoegd.
- In paragraaf 3.3 is een passage over de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen toegevoegd.
- De tekst in paragraaf 4.3 onder '*Onderzoek archeologie*' is aangepast. Figuur 4.1 b is toegevoegd.
- In hoofdstuk 5 zijn de aanpassingen in de regels verwerkt.
- Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan is aangepast en opnieuw als bijlage toegevoegd. In paragraaf 2.3 is de tekst over het hoogteaccent verwijderd.
- Bijlage 5 AERIUS berekening is geactualiseerd en opnieuw als bijlage toegevoegd. In paragraaf 4.8 is de tekst hierop aangepast.

B. Regels:

1. In artikel 6 Bedrijventerrein wordt in lid 6.4 de volgende regel ingevoegd:

i. de maximum emissie NOx kg/jaar per bedrijfsperceel bedraagt ten hoogste:

Aanduiding	Maximum emissie NOx kg/jaar
Specifieke vorm van bedrijventerrein - emissie kavel A1	71
Specifieke vorm van bedrijventerrein - emissie kavel A2	106
Specifieke vorm van bedrijventerrein - emissie kavel B1	75
Specifieke vorm van bedrijventerrein - emissie kavel B2	159

2. In artikel 6 Bedrijventerrein wordt een nieuw lid 6.5.2 ingevoegd:

6.5.2 Afwijken van de maximum toegestane emissie NOx kg/jaar

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 6.4 onder i om een hogere maximum emissie NOx kg/jaar per bedrijfsperceel ter plaatse van de genoemde aanduiding toe te staan indien uit onderzoek blijkt dat significant negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-habitats kunnen worden uitgesloten.

3. In artikel 11 Verkeer wordt in lid 11.1 een nieuw sub c ingevoegd:

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2x4 doorgaande rijstroken': een weg met maximaal 2x4 doorgaande rijstroken, exclusief opstelstroken en busstroken;
De overige subleden worden vernummerd.

4. Een nieuw artikel 13 Verkeer Voorlopig Werkterrein wordt ingevoegd:

Artikel 13 Verkeer – Voorlopig Werkterrein

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Voorlopig Werkterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. werk- en transportgebied ten behoeve van de aanleg van een brug;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bouwwegen, bouwkransen, ketenpark, projectkantoor, kleed- en schaftruimten en sanitaire voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water, voorzieningen voor waterhuishouding en andere kunstwerken voor de waterhuishouding.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 m.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m.

13.3 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt zoals bedoeld in 13.1, bedraagt 5 jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het 'Zuidoostelijke Stadsrand'.

13.4 Definitieve bestemming

Na afloop van de geldigheidstermijn zijn:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'groen' de regels van artikel 7 van toepassing;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'water' de regels van artikel 14 van toepassing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'waterstaat' de regels van artikel 15 van toepassing.

5. Bijlage 3 Bestaande fruitboomgaard is aangevuld met de percelen waarop ingevolge opmerking 2 (kopje verbeelding) de aanduiding specifieke bouwaanduiding – teeltondersteunende voorzieningen' is opgenomen.

C. Verbeelding:

1. De strook 'Natuur' langs de Waterliniedok uit het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Het Klooster' is toegevoegd aan het plangebied en bestemd voor 'Groen'.



2. Op de percelen naast en tegenover Achterweg 6 is de aanduiding en 'specifieke bouwaanduiding - teeltondersteunende voorzieningen' toegevoegd.

3. De maximum bouwhoogte in de zuidoostelijke punt van het bedrijventerrein is gewijzigd van 35 meter naar 12 meter.
4. Ter plaatse van de 4 bestemmingsvlakken 'Bedrijventerrein' worden specifieke aanduidingen opgenomen met betrekking tot maximum emissie per kavel. Het betreft de aanduidingen: 'specifieke vorm van bedrijventerrein – emissie kavel A1', 'specifieke vorm van bedrijventerrein – emissie kavel A2', 'specifieke vorm van bedrijventerrein – emissie kavel B1' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein – emissie kavel B2'.
5. Ter plaatse van de Houtensebrug wordt de Verkeersbestemming met de aanduiding 'brug' uitgebreid overeenkomstig het maatregelvlak van het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder.
6. Ter plaatse van de A27 wordt ter plaatse van de zuidelijke rijrichting (Breda) de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – 2x3 doorgaande rijstroken' gewijzigd in 'specifieke vorm van verkeer – 4 doorgaande rijstroken'. Dit overeenkomstig het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder'. De naam van de aanduiding ter plaatse van de noordelijke rijrichting wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van verkeer – 3 doorgaande rijstroken'.
7. De bestemming 'Agrarisch' wordt ter plaatse van het maatregelvlak van het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder' gewijzigd in de bestemming 'Verkeer'. Het betreft een strook aan de noordwestzijde van de Hagesteinsebrug.
8. Ter plaatse van de Houtensebrug wordt ter plaatse van het tijdelijke werkterrein nabij het maatregelvlak van het Tracébesluit A27 Houten – Hooipolder' de bestemming gewijzigd in 'Verkeer – Voorlopig Werkterrein' met de aanduidingen 'groen', 'water' en 'waterstaat'.
9. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is verwijderd voor de delen die reeds onderzocht en vrijgegeven zijn. De aanduiding 'specifieke vorm van waarde - jf0' is toegevoegd aan de zuidoostelijke punt van het bedrijvenpark.