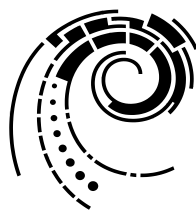


Nieuwegein



Notitie beantwoording inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand

Inleiding

Dit is een reactienota inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand.

Het voorontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 13 februari 2019 tot en met 26 februari 2019. Voorafgaand aan deze terinzagelegging zijn diverse belanghebbenden hiervan op de hoogte gebracht. Gedurende deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder zijn de ingediende inspraakreacties weergegeven en beantwoord.

Beantwoording inspraakreacties

	Inspraakreactie	Beantwoording gemeente
1	Albert Heijn BV Inspraakreactie Albert Heijn BV op voorontwerp bestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand. Reeds eerder heeft Albert Heijn met de gemeente Nieuwegein overeenstemming bereikt over een optie op een tweetal kavels (B1 en B2) in het Noordelijke deel van het bedrijventerrein Het Klooster.	<i>Beantwoording inspraakreactie</i>
1.1	In het voorontwerp is langs het Amsterdam Rijnkanaal een zône van 50 meter opgenomen met een 'groen' bestemming. Onderdeel van het plan is eveneens dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. In deze 'groen zône' zou prima parkeren voor personenauto's kunnen plaatsvinden waarbij in het beeldkwaliteitsplan kan worden opgenomen dat dit parkeren een 'groene' uitstraling zou moeten hebben.	<i>Deze groenzone maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), die voor UNESCO erfgoed is aangemeld. Om die reden is het niet mogelijk en vanuit het oogpunt van de NHW ongewenst om parkeren in deze zone te regelen.</i>
1.2	De kavels B1 en B2 worden gescheiden door een watergang met een groene randzône. Gezien het feit dat Albert Heijn voornemens is beide kavels voor één dezelfde functie te	<i>Vanwege de cultuurhistorische waarde van de wetering, willen wij die ook borgen in het bestemmingsplan. Tevens kunnen we in deze zone een fietsverbinding aanbrengen. Wij hebben u van deze</i>

	gaan gebruiken kan deze scheiding een forse barrière zijn. Het bestemmingplan zou het in ieder geval mogelijk moeten maken dat de watergang overkluist dan wel overbouwd kan worden met het handhaven van waterdoorstroming.	wetering eerder op de hoogte gebracht.
1.3	Albert Heijn is voornemens op beide kavels een nieuwe ontwikkeling voor een vries-warehouse te realiseren. Een dergelijke activiteit past, nemen wij aan, binnen de lijst van toegestane bedrijven (bedrijven tot categorie 4.1).	<i>De door u gevraagde toegestane bedrijfscategorie tot en met categorie 4.1 hadden wij al in het bestemmingsplan opgenomen.</i>
1.4	Over kavel B1 loopt een cirkel zijnde een veiligheidszone van het reeds aanwezige LNG-station. Onduidelijk is of dit beperkingen oplegt aan bebouwing en activiteiten op kavel B1 en zo ja, wat die dan zijn? Voor de voorgenomen activiteiten van Albert Heijn kan dit zeer belemmerend zijn.	<i>Er is geen sprake van dat er door deze veiligheidszone van het LNG-station beperkingen zijn aan de bebouwing en bedrijfsactiviteiten. Wel geeft deze zone aan dat als gevolg van het LNG-station er een veiligheidsplan moet worden opgesteld door alle bedrijven binnen deze zone.</i>
1.5	Op de plantekening is aangegeven dat de maximale bouwhoogte 12 meter is. Voor een gemechaniseerd vrieshuis is dit echter te laag. Een bouwhoogte tot maximaal 35 meter is noodzakelijk. Het plan zou hierop aangepast moeten worden.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie verwijzen wij u naar de beantwoording van reactie 1.6, waarin u nader bent ingegaan op deze reactie.</i>
1.6	Aanvullende reactie op de bouwhoogte Het gedeelte rechts in de hoek op de bestemmingsplan tekening met een bouwhoogte van 35 meter was ons niet ontgaan. Echter, - de contouren (met schuine zijden) zijn zeer ongunstig voor een doelmatig bedrijfsgebouw, en - het blok is geheel in een uithoek van de kavel gepositioneerd, en - is door die positie daardoor ook weer lastig bereikbaar voor aandocken van vrachtauto's, en - is qua totaal grondoppervlak ook zeer	<i>De situering van het hoogte accent is bewust op deze locatie gesitueerd in de nabijheid van brug van de A27, omdat er al sprake is van een verhoging in het landschap.</i>

	beperkt.	
1.7	Aangezien wij nog geen concreet plan hebben, kunnen we nu ook nog niet aangeven waar het hoogbouw magazijn gaat komen en welk oppervlak de footprint van deze hoogbouw gaat krijgen. Wij pleiten in deze dan ook voor maximale flexibiliteit over beide kavels. Wellicht aan te geven via een wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.	<i>Zoals wij bij de beantwoording van 1.6 hebben aangegeven passen wij de situering van de hoogte niet aan. Wel willen wij met u het gesprek aangaan wanneer uw plan concrete vorm aanneemt over een voor beide partijen aanvaardbare inpassing. Op basis van een concreet plan wordt veel duidelijker of er sprake is van belemmeringen.</i>
2	Hajé Hierbij willen we graag een inspraak reactie indienen betreffende het voorontwerpbestemmingsplan Nieuwegein Zuidoostelijke stadsrand. Wij zijn als bedrijf, met onze vestiging Hajé restaurant Nieuwegein, Waterliniedok 1, 3433 NV Nieuwegein belanghebbende binnen dit bestemmingsplan gebied.	
2.1	Van dhr. M. Broersma hebben we begrepen dat in het gehele pand nu de functie horeca wordt voorgesteld. Hier zijn wij content mee aangezien de functies die bij de oprichting van het bedrijf beoogd waren inmiddels door de tijd gedeeltelijk achterhaald zijn maar ca. de helft van de detailhandels functie zouden we graag behouden voor verkoop van streek gerelateerde producten. Ditzelfde geldt voor de functie: expositieruimte. Hier zouden we liever vergaderen van maken.	<i>Wij hebben in de regels nu de mogelijkheid van vergaderen toegevoegd.</i>
2.2	De bestemming 10 "Earthlodges" zouden we u willen verzoeken te wijzigen in hotelaccommodatie. Earthlodges is een wat onduidelijke bestemming en het aantal van 10 is vanwege de beperkte omvang wat lastig exploitabel te maken. We denken aan een hotel, enigszins bescheiden van omvang, tussen de 70 en 90 kamers, afhankelijk hoe dit	<i>Wij nemen uw wens niet mee in dit bestemmingsplantraject, maar zijn wel bereid uw wens in een separaat traject te behandelen en uw vraag voor het mogelijk maken van een hotel in dat traject van een antwoord te voorzien.</i>

2.3	landschappelijk is in te passen zonder dat het landelijke karakter van het gebied verloren gaat maar het juist versterkt. Dus geen grootschalig hotel van bijvoorbeeld 250 kamers. Onze architect van Arc2 architecten heeft hier reeds enige studies naar gedaan en we denken een passend plan te hebben. Wij zenden de schetsen van deze studie als bijlage bij deze brief mee. Vertrouwende dat u ons verzoek in overweging wilt nemen en uiteraard zijn wij graag bereid e.e.a. mondeling toe te lichten.	<i>Uw inspraakreactie is voor ons voldoende duidelijk, waardoor een mondelinge toelichting van uw kant niet nodig is.</i>
3 3.1 3.2	Lisman en Lisman BV Lisman en Lisman is eigenaar van Kasteel Heemstede dat gelegen is in Laagraven, juist ten noorden van het voorontwerp bestemmingsplan, aan de overzijde van het Amsterdam Rijnkanaal (ARK). Aangezien uw gemeente evenals de gemeente Houten en de Provincie Utrecht heeft aangegeven Laagraven als landschapspark te willen ontwikkelen, gaat het hier om een gemeenschappelijk belang. Het nu ter visie liggende voorontwerp doet onvoldoende recht aan bovenaan gegeven belang, het betreft dan het noordelijk deelgebied. Verderop wordt hierop nader ingegaan, eerst wordt aandacht gevraagd voor het perceel van Van Wijk Beheer. Perceel Van Wijk Beheer. In de toelichting bestaat onduidelijkheid of het nu in gebruik zijnde perceel van Van Wijk nu wel of niet tot het noordelijk deel van het plangebied behoort. Onder 1.2 wordt als noordgrens, het ARK aangehouden; Van Wijk hoort er dus bij. Onder 2.2.1. wordt het perceel van Van Wijk niet tot het plangebied gerekend, het ligt blijkbaar ten noorden daarvan.	<i>Dit plangebied maakt geen onderdeel uit van Laagraven, waardoor het ontwikkelen van een landschapspark voor dit gebied niet van toepassing is. Het betreft namelijk een locatie waar, ook volgens de Provinciaal Ruimtelijke Verordening, een uitbreiding van het bedrijvenpark Het Klooster is voorzien.</i> <i>Wij zijn van mening dat in het bestemmingsplan voldoende duidelijk is dat het perceel Van Wijk onderdeel is van het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit volgt ook duidelijk uit de verbeelding en de regels.</i>

	Onder 2.3 wordt vermeld dat het , noordelijk deelgebied voorziet in de verdere ontwikkeling van het bedrijvenpark Het Klooster; de status van het perceel van Van Wijk is niet duidelijk. Het mag een omissie lijken, maar dit merkwaardige onderscheid werkt verder door in het voorontwerp. In het navolgende komt dit een aantal malen naar voren.	
3.3	Bij een opgave van vigerende plannen wordt niet vermeld wat het thans geldende bestemmingsplan is voor het perceel van Van Wijk. In onze documentatie gaat het om de bestemming agrarisch technisch hulpbedrijf. Dit sluit qua functie aan bij de agrarische bestemming die het hele gebied voor de ontwikkeling van Het Klooster had. Dat het bestaande gebruik daarvan afwijkt komt niet aan de orde. In de toelichting wordt voor dit gebied steeds het huidige gebruik als uitgangspunt genomen. Maar het betreft hier wel degelijk een bestemmingswijziging.	<i>In de betreffende paragraaf waarin wij de thans geldende bestemmingsplannen benoemen is ook het geldende bestemmingsplan benoemd voor het perceel Van Wijk, namelijk Het Klooster uit 1983. Inderdaad heeft Van Wijk daarin een bestemming als agrarisch technisch hulpbedrijf. Dergelijke bedrijven moeten inmiddels onder de huidige geldende bestemmingsplansystematiek "Bedrijf" bestemd worden. Er is dus sprake van een bestaande situatie.</i>
3.4	Massa-opbouw bebouwing langs het ARK en de A27. In de toelichting wordt onder 2.3 met betrekking tot de plannen in het noordelijk deel van het plangebied het volgende vermeld: "In het plangebied worden middelgrote en grotere volumes gebouwd. Langs het Amsterdam Rijnkanaal en de A27 presenteren de bedrijven en het terrein zich als een geheel wat vraagt om een aantrekkelijke en hoogwaardige uitstraling. "Dit wordt verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3), blz. 7, waarin voormelde tekst wordt aangevuld met "Een hoogteaccent als herkenningspunt van het gebied zal hier een bijdrage aan leveren". Op blz.14 wordt vermeld dat dit hoogteaccent gepland is op de hoek van de zuidoostelijke kavel. In het	<i>Zoals wij bij de beantwoording van reactie 3.1 hebben aangegeven maakt dit plangebied geen onderdeel uit van Laagraven, maar betreft het een beoogde uitbreiding van het bedrijvenpark Het Klooster. Daarnaast valt dit toekomstige bedrijvengebied, inclusief het bestaande bedrijfsp perceel Van Wijk, buiten de begrenzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarom is voor de bouwhoogte aangesloten bij de hoogteregeling van het planologisch geregelde bestaande bedrijvenpark Het Klooster. Voor de hoek van de zuidoostelijke kavel zien wij voldoende aanleiding om hier een hoogteaccent toe te staan. Wij hebben in de toelichting van paragraaf 2.3 dit hoogteaccent benoemd en daarvoor een nadere onderbouwing opgenomen.</i>

	beeldkwaliteitsplan wordt voor de bebouwing langs het ARK uitgegaan van een bouwhoogte van 12 meter met een vrijstelling tot 18 meter en met betrekking tot het hoogteaccent van een bouwhoogte van 35 meter. Met het plannen voor deze massale bouwvolumes langs het ARK gaat de gemeente Nieuwegein totaal voorbij aan de ruimtelijke belangen buiten haar grondgebied, ten noorden van het plangebied aan de overzijde van het ARK. Er wordt geen rekening gehouden met de negatieve impact die deze massale bouwvolumes hebben op de beleving van: het te ontwikkelen landschapspark in Laagraven aan de overzijde van het ARK, zoals vermeld in het begin van deze brief, de buitenplaats Heemstede, de golfbaan van de Nieuwegeinse Golfclub, het open gebied ten zuiden van de stad Utrecht dat langs de A27 doorloopt tot aan Het Klooster, dit groengebied dient als open te houden geleidingsruimte tussen stedelijke gebieden juist gerespecteerd te worden en mag niet worden afgesloten door een 35 meter hoog landmark. Rekening houdend met deze ruimtelijke belangen zou een geleidelijke opbouw van de toegestane bouwhoogte vanaf het ARK naar de toegestane bouwhoogte op het bedrijventerrein ten zuiden van Het Klooster voor de hand liggen. Voorgesteld wordt een bouwhoogte van maximaal 9 meter toe te staan. Groene Zone Het beeldkwaliteitsplan (blz. 8) gaat er vanuit dat de Vuilcopsekanaaldijk een aantrekkelijke fiets- en wandelroute is, dat de groene middenberm met bomen voor een belangrijk deel het beeld bepaalt en dat deze bomenlaan behouden moet blijven.	
3.5	Er is een zone van 50 meter breed aan groen voorzien. Deze zone ontbreekt echter geheel bij het	<i>Deze zone van 50 m vormt een verwijzing naar/een buffer voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Zoals wij bij de beantwoording</i>

	noordelijk gelegen perceel van Van Wijk Beheer. Uiteraard is er daar ook de noodzaak aanwezig, maar daar wordt aan voorbij gegaan. Het is duidelijk dat het bestaande gebruik daar een rol speelt, maar de bebouwing ter plaatse laat duidelijk ruimte vrij voor een zekere buffer. Bij de bestemmingswijziging die dit perceel net zo goed als de andere percelen betreft, zou aan deze noodzaak voldaan moeten worden. Met betrekking tot de bomenlaan langs het ARK die behouden moet blijven, moet worden geconstateerd dat deze bomenlaan langs het perceel van Van Wijk onderbroken is. Voorgesteld wordt in het bestemmingsplan de ambitie op te nemen deze bomenlaan te herstellen. In het beeldkwaliteitsplan staat dat de zone voor 50 meter groen wordt ingericht. Het is niet duidelijk wat het doel van deze zone is en op welke wijze deze wordt ingericht. Gezien de grote bezwaren tegen de massale bouwvolumes langs het ARK, ook bij een maximale bouwhoogte van 9 meter, wordt voorgesteld dat deze zone zodanig wordt ingericht dat de bebouwing, vanuit het noorden, aan het zicht wordt onttrokken.	<i>van reactie 3.3 hebben aangegeven betreft het bedrijfsperceel Van Wijk een bestaande situatie, waardoor de door u gewenste bomenrij niet is af te dwingen. Om toch ook hier een verwijzing naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie te kunnen maken wij hiervoor een dubbelbestemming Cultuurhistorie opgenomen.</i>
4.	Buro SRO BV namens PuijkFruit VOF en PuijkPlant B.V. Graag maak ik van de gelegenheid gebruik namen mijn cliënten namens Puijk Fruit VOF en Puijk Plant B.V., gevestigd aan de Achterweg 6 te Nieuwegein, te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Zuidoostelijke stadsrand. In dit voorontwerp bestemmingsplan heeft Puijk Fruit VOF een agrarische bestemming gekregen met de nadere aanduiding 'fruitteelt'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen Waarde –	

	Archeologie 2, Waarde – Landschap en Waarde – Cultuurhistorie 1 van toepassing. Ten aanzien van de agrarische bestemming met de nadere aanduiding fruitteelt merk ik op dat in hoofdzaak deze regeling bedoeld is voor een agrarisch bedrijf die werkzaam is in het grootfruit, zijnde appels en peren. De voorgestelde planregeling sluit aan bij de regeling die ook in de buurgemeente Houten voor fruitbedrijven van toepassing is. Puijk Fruit VOF is een zogenaamd klein fruit bedrijf. In hoofdzaak worden bramen en rode bessen gekweekt. Voorgaande heeft tot gevolg dat de voorgestelde bestemmingsregeling niet naadloos past op de bedrijfsvoering van Puijk Fruit VOF. Enig maatwerk voor mijn cliënt zou dan ook wenselijk zijn.	
4.1	Zo valt op dat het bouwvlak niet is afgestemd op de aanwezige teeltondersteunende voorzieningen. Gevraagd wordt voor het perceel Achterweg 6 het bouwvlak zo aan te passen dat de aanwezige tunnelkassen passen binnen het bouwvlak. Voor klein fruit wordt meer gewerkt met teeltondersteunende voorzieningen dan bij een regulier groot fruit bedrijf.	<i>Wij hebben het bouwvlak uitgebreid en de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – hoge boogkas' en specifieke bouwaanduiding – teeltondersteunende voorzieningen opgenomen. De verbeelding en de regels zijn hierop aangepast.</i>
4.2	De aanduiding 'fruitteelt' is beperkt tot het bouwvlak. Gevraagd wordt deze aanduiding anders neer te leggen. Een groot gedeelte van de fruitteelt activiteiten vinden plaats buiten het bouwvlak en ook de planten staan buiten het bouwvlak en daarmee buiten de opgenomen aanduiding op de verbeelding. Verwezen wordt naar de bestemmingsregeling in het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' waarin wel een juridisch correcte regeling is opgenomen. Wij stellen u voor deze regeling over te nemen.	<i>Wij zijn van mening dat dit niet in lijn is met de systematiek van het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk. De aanduiding fruitteelt ligt op het bouwvlak. Daarnaast wordt in de bestemmingsomschrijving conform Eiland van Schalkwijk nog specifiek benoemd dat fruitteelt buiten het bouwvlak is toegestaan. De aanduiding fruitteelt heeft puur betrekking op het bestaan van het uitoefenen van een fruitteeltbedrijf. Zie artikel 3.1 lid e van dit bestemmingsplan, Hiermee is de regeling in lijn met dit bestemmingsplan.</i>

4.3	De dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 is gelegen over een groot deel van de gronden welke in eigendom zijn van Puijk Fruit VOF. Namens Puijk Fruit VOF wil ik u verzoeken de opgenomen regeling te herzien. In de regeling is opgenomen dat voor de aanplant van opgaande gewassen een omgevingsvergunning is vereist. Deze aanvullende Omgevingsvergunning grijpt direct in op de agrarische bedrijfsvoering van Puijk Fruit en conflicteert ook met de primaire agrarische bestemming. Voorstel is gewassen tot een hoogte van circa 2 meter uit te zonderen van deze vergunningsplicht.	<i>Wij hebben uw reactie overgenomen en hebben artikel 18.2.2 aangepast, waardoor het planten van gewassen tot hoogte van 2 m nu uitgezonderd zijn voor deze vergunningplicht.</i>
4.4	Verzocht wordt de regeling voor Waarde – Landschap ook aan te passen. Deze regeling brengt met zich mee dat voor het vellen van houtgewas ook een Omgevingsvergunning nodig is. De exacte strekking van de term houtgewas is niet volledig duidelijk, een begripsomschrijving ontbreekt maar denkbaar is dat Puijk Fruit voor het vellen van bramenstruiken opnieuw een Omgevingsvergunning moet aanvragen. De zorg bij Puijk Fruit is dan ook dat voor zowel het aanplanten als het vellen een vergunning nodig is. Deze regeldruk staat in de weg aan een duurzame bedrijfsvoering en een adequaat landschapsbeheer.	<i>Deze regeling hoeft niet aangepast te worden omdat het vellen van bramenstruiken onder het normale onderhoud en beheer van artikel 20.2.2 c vallen en daarmee vergunningsvrij is.</i>
4.5	De regeling voor het huisvesten van arbeidsmigranten kent eveneens zijn oorsprong uit het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk'. Puijk Fruit onderschrijft dat het handig is dat regelingen van buurgemeenten op elkaar aansluiten, zeker wanneer de ruimtelijke uitgangspunten gelijk zijn aan elkaar. Echter een gemiddeld bedrijf in appels en peren heeft veel meer bedrijfsgebouwen dan een bedrijf in klein fruit. Dit is een logisch gevolg van de mate van opslag die vereist is voor de verschillende gewassen. Puijk Fruit VOF. heeft daarmee minder	<i>Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd en dat binnen de gebouwen de mogelijkheid is voor huisvesting. Wij zijn van mening dat deze regeling voldoende mogelijkheid biedt om alsnog huisvesting mogelijk te maken.</i>

	bedrijfsgebouwen, echter de behoefte aan personeel tijdens het plukseizoen is niet anders dan een bedrijf in groot fruit. Voorgaande heeft tot gevolg dat Puijk Fruit VOF geen optimaal gebruik kan maken van de regeling voor de huisvesting van vaste werknemers. Puijk Fruit zou graag zien dat het plaatsen van enkele (woon-)units mogelijk gemaakt wordt nu de bestaande bebouwing, die beperkt is op het perceel Achterweg 6, niet toereikend is voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten.	
--	--	--