

Nieuwegein



Notitie beantwoording inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan
Structuurbaan 30 en achterterrein

Inleiding

Dit is een reactienota inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein.

Het voorontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 14 november 2013 tot en met 27 november 2013. 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

	Inspraakreacties	Beantwoording gemeente
1.	Indiener 1	
1.1	Van agrarisch naar 3b bestemming is een veel te zware belasting voor dit gebied en zijn omwonenden. De noodzaak dat daar een aannemings- loon/bedrijf moet worden bestemd is niet voldoende onderzocht. Het geluidsonderzoek is niet goed onderbouwd. De klachten van de omwonenden en ons zijn enorm. Wij hebben ook al te maken met de Structuurbaan en met de scheepvaart op het Amsterdam- Rijnkanaal die voor geluids- en fijnstof- overlast zorgen.	<i>Op basis van gegevens van het aannemersbedrijf zelf is een akoestisch rapport opgesteld. Uit dit rapport hebben wij kunnen concluderen dat een aannemersbedrijf onder randvoorwaarden mogelijk is. Deze randvoorwaarden over stof en geluid zijn in de regels en de verbeelding verwerkt. Het noordelijke perceel hebben wij bestemd als Agrarisch met beperkte mogelijkheden, waardoor er een buffer tussen de omliggende woningen, waaronder die van u en het aannemersbedrijf ontstaat. Hiermee wordt op dit moment het meest recht gedaan aan alle belangen in dit gebied.</i>
1.2	De geluidsklachten zijn zeer regelmatig aan de gemeente doorgegeven en ook door de gemeente gemeten waarin de overschrijdingen werden geconstateerd. Helaas is er veel te laat op gehandhaafd.	<i>U heeft inderdaad regelmatig geluidsklachten gemeld. Wij hebben in 2011 dan ook middels een last onder dwangsom handhavend opgetreden.</i>
1.3	Het gebied is ontruimd door een voorlopige voorziening welke wij als stichting hebben aangevochten. Op het gedeelte waar de opstal staat van Scholman BV worden nog dagelijks werkzaamheden verricht die ook nu nog voor veel overlast zorgen. Volgens het voorontwerp moet de richtafstand tot zulke	<i>Zoals bij de beantwoording van 1.2 is aangegeven is een handhavingsbesluit genomen. Deze handhavingszaak is nog niet afgerond. Desalniettemin zijn wij van mening dat de gegeven bestemmingen zoals geregeld in het voorontwerp op dit moment het meeste recht doen aan alle</i>

	bedrijven van deze categorie 50 en 100 meter van de gevels van de woning worden aangehouden. Onze woning ligt 60 meter vanuit de weg richting het zuidelijke gedeelte zodat er geen ruimte is om zo dichtbij zo een zware bestemming te geven aan het zuidelijke gedeelte.	<i>belangen in dit gebied. Omdat uw woning op minder dan 100 meter van het zuidelijk perceel van het achterterrein van Structuurbaan 30 is gesitueerd, is daarom een akoestisch onderzoek gedaan. Hieruit hebben wij geconcludeerd dat een aannemersbedrijf onder voorwaarden op deze locatie kan worden ingepast (zie ook de beantwoording bij reactie 1.1).</i>
1.4	Dit gebied is onderdeel van de Hollandse Waterlinie. Voor recreatie en toerisme een bijzondere verbinding. De gemeente Nieuwegein is daar ook duidelijk over in de Molenkruier van 20 november jl. Ook op jullie eigen site staat deze belangrijke schakel vermeld. De Malapertweg met het achter terrein is daar onderdeel van. De nieuwe fietsbrug is een belangrijke schakel in het recreatieve netwerk van de Nieuwe Hollandse Waterlinie dat zich over 85 km uitstrekt van Muiden tot aan de Biesbosch. De fietsbrug verbindt in Nieuwegein belangrijke delen van de monumentale Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals 'de werken aan de Overeindseweg', de Plofsluis, Fort Jutphaas en Fort Vreeswijk. De fietsbrug maakt tevens onderdeel uit van het landelijke project Fiets File Vrij. Het gaat hier onder andere om een snelfietsroute van Houten via de Plofsluis in Nieuwegein naar Utrecht-West tot Maarssen, in totaal 15 km. Deze maakt het mogelijk voor woon-werk- en schoolverkeer om sneller, veiliger en comfortabeler tussen Houten en Nieuwegein te pendelen.	<i>Wij nemen kennis van deze reactie.</i>
1.5	Dit gebied staat in de top 10 van de meest waardevolle gebieden op cultuurhistorisch vlak volgens het Raap rapport Jonge stad oude kwaliteiten in opdracht van de gemeente Nieuwegein. Het is dus belangrijk om het achterterrein niet te bestemmen tot een terrein waar zware industrie toegestaan is maar dit agrarisch te houden.	<i>Wij delen uw conclusie niet dat het zuidelijk perceel van het achterterrein van Structuurbaan 30 niet bestemd kan worden voor een aannemersbedrijf. Uit het door u genoemde rapport blijkt dat het zuidelijke perceel van het achterterrein ten aanzien van de integrale gebiedswaardering voor cultuurhistorie 'slechts' een basiswaarde heeft.</i>

2	Indiener 2	
2.1	Historisch Versterkt was voor ons de limit. Geen verzwaring.	<i>Wij zijn van mening dat de gegeven bestemmingen zoals geregeld in het voorontwerp op dit moment het meeste recht doen aan alle belangen in dit gebied.</i>
2.2	Overgang naar 3B te hoge stap en wordt nog niet voldoende onderbouwd.	<i>Wij zijn van mening dat het akoestisch onderzoek in voldoende mate onderbouwd dat een aannemersbedrijf onder randvoorwaarden, die in de regels en verbeelding zijn verwerkt, mogelijk is.</i>
2.3	Hoogte was 3 meter bij firma Scholman en is zomaar verhoogd naar 6 meter.	<i>Uw reactie is terecht. In het geldende bestemmingsplan van Plettenburg-De Wiers uit 1991/1992 was de goothoogte van het bouwvlak gelegen ten zuiden van de woning aan de Malapertweg 13 drie meter. Wij hebben dit aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.</i>
2.4	Vraagtekens m.b.t. grond achter ons huis. Vervuild enz.	<i>Op het achterterrein is puingranulaat geconstateerd. Geconstateerd is dat dit puingranulaat geen risico's voor de omgeving met zich meebrengt. Pas bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan kan worden bepaald of dit puingranulaat verwijderd moet worden. Dit is afhankelijk van de uiteindelijke bestemming.</i>
2.5	Het terrein is onderdeel van De Hollandse Waterlinie en Nationaal Landschap. Lijkt mij dus zeer belangrijk om in goed overleg naar mogelijkheden te kijken.	<i>Wij hebben hier rekening mee gehouden door het op noordelijke perceel van het achterterrein met de bestemming Agrarisch tevens een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie te leggen.</i>
3.	Stichting Overeind Nieuwegein	
3.1	Al jaren zetten wij ons in om het bijzondere gebied rondom de Malapertweg zijn historische karakter te laten behouden. Dat was ook uw visie in de Nota Historisch Versterkt. Ongewenste ontwikkelingen zoals de aannemerstak van de Fa. Scholman zouden moeten vertrekken. De jarenlange	<i>Sinds 1987 is de situatie op de Structuurbaan 30 en achterterrein onderwerp van discussie. Gedurende die periode hebben er, zoals u ook schets, veel al dan niet illegale activiteiten plaatsgevonden en zijn diverse besluiten over dit gebied genomen. Dit heeft er</i>

	illegale situatie, het wel of niet handhaven heeft een impact op bewoners en gebied gehad. Omwonenden hebben de laatste jaren moeten ervaren hoe het is om een grootschalig bedrijf zo dicht in de nabijheid te hebben. Juist de zware voertuigen, het stallen en verplaatsen daarvan geeft extra overlast en een negatieve uitstraling aan het gebied, waar een plus niveau van welstand geldt De huidige, wettelijke, situatie die er nu is doordat er uiteindelijk gehandhaafd is, moet het uitgangspunt zijn van verdere ontwikkelingen. Dat houdt in geen grootschalige bedrijven op deze locatie. Het aannemersbedrijf moet er niet (terug) komen. Ook gezien de stof en geluidsgrenzen die in het voorontwerpbestemmingsplan genoemd worden lijkt ons dat dit niet te handhaven is, dus is hier sprake van geen goede ruimtelijke ordening.	<i>uiteindelijk toe geleid dat wij alle belangen die in dit gebied spelen hebben afgewogen en dat dit tot dit voorontwerp heeft geleid. Dit is dan ook voor ons de uitgangssituatie. Aan de ene kant wordt er rust gecreëerd door het noordelijke perceel van het achterterrein de bestemming Agrarisch met beperkte mogelijkheden te geven en aan de andere kant worden de aannemersactiviteiten mogelijk gemaakt, maar wel begrensd, door regels over stof en geluid in het bestemmingsplan op te nemen.</i>
3.2	De Malapertweg en omgeving is geen bedrijventerrein, het moet het niet worden (bedrijventerreinen genoeg) en het moet er niet op lijken. Het plangebied moet echt een overgangsgebied uitstralen. Terug naar de Nota Historisch Versterkt en alle nieuwe ontwikkelingen daaraan toetsen. Kleinschalig, groen en ruimtelijk moeten de uitgangspunten zijn. Bij voorkeur agrarisch gerelateerd. De verleende vergunningen voor het Fruitsoortbedrijf en Hoveniersbedrijf passen hierin.	<i>Wij zijn van mening dat de gegeven bestemmingen aan het plangebied fungeren als een overgangsgebied. Het noordelijke perceel van het achterterrein heeft een agrarische bestemming zonder bebouwing. Het zuidelijke perceel van het achterterrein heeft een specifieke bedrijfsbestemming: alleen een hovenierbedrijf, fruitbedrijf en aannemersbedrijf zijn mogelijk gemaakt. Terwijl de omliggende bedrijven een algemene bedrijfsbestemming hebben. Zoals wij bij de beantwoording van reactie 3.1 hebben aangegeven doen deze bestemmingen op dit moment het meeste recht aan alle belangen in dit gebied.</i>
3.3	Cultuurhistorie zwaar laten meewegen (RAAP Rapport).	<i>Dit hebben wij gedaan door op het noordelijke perceel van het achterterrein met de bestemming Agrarisch tevens een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie te leggen.</i>

4.	Das Rechtsbijstand namens indiener 4 Het voorontwerpbestemmingsplan betreft een reparatie van het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009. De Gedeputeerde staten van Utrecht hebben destijds goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Bedrijf met de specifieke aanduiding voor aannemersbedrijf' dat aan het zuidelijk deel van het achterterrein van Structuurbaan 30 was gegeven. De goedkeuring is onthouden omdat onvoldoende door onderzoeken is onderbouwd of het aannemersbedrijf Jos Scholman B.V. zich qua milieuaspecten op elke locatie binnen de gegeven bestemming kan vestigen. Het perceel aan de Structuurbaan 30 en de bijbehorende percelen maken onderdeel uit van een voormalig agrarisch perceel en maken deel uit de historische lintbebouwingsstructuur van de Overeindseweg.	
4.1	Het bedrijfsperceel is de afgelopen jaren (illegaal) uitgegroeid tot een aannemersbedrijf in grond-weg- en waterbouw, baggerwerken en is ter plaatse voornamelijk gebruikt voor opslag van bouwmaterialen en materieel. De in het verleden verleende vrijstellingen en bouwvergunningen voor de vestiging van agrarische hulpbedrijven (hoveniers- en fruitbedrijf) zijn nimmer ingevuld. De situatie is nu zo dat het bedrijf Jos Scholman B.V. niet meer op de onderhavige locatie is gevestigd en het nu enkel gaat om de commerciële belangen en grondexploitatie van de eigenaren van de locatie.	<i>U geeft een beschrijving van de feitelijke situatie. Dit is voor dit bestemmingsplan niet de uitgangssituatie die wij hanteren. Wij hebben alle belangen die in dit gebied spelen afgewogen en komen dan tot de uitgangssituatie zoals weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan: aan de ene kant wordt er rust gecreëerd door het noordelijke perceel van het achterterrein de bestemming Agrarisch zonder te geven en aan de andere kant worden de aannemersactiviteiten mogelijk gemaakt, maar wel begrensd, door regels over stof en geluid in het bestemmingsplan op te nemen.</i>
4.2	Client en andere omwonenden wijzen de gemeente al jaren op het illegale gebruik van het perceel alsmede de overlast die verschillende oorzaken en gevolgen heeft. Er zijn vele procedures gevoerd waarbij cliënt en omwonenden meermalen door de bestuursrechter in het gelijk zijn gesteld. Thans is een bestemmingsplan opgesteld	<i>Wij delen uw mening niet dat in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderbouwing wordt gegeven van de specifieke bedrijfsbestemming voor een aannemersbedrijf. In paragraaf 4.4.6 van de toelichting is namelijk aan de hand van het akoestisch onderzoek beschreven dat</i>

	waarbij voor het zuidelijk deel een bedrijfsbestemming is opgenomen en voor het noordelijk deel een agrarische / waarde-cultuurhistorische bestemming. De milieucategorie voor een agrarische bestemming is volgens het plan ten minste 3A (richtafstand 50 meter) en voor het aannemersbedrijf is dat 3 B (richtafstand 100 meter). Uit de toelichting op het plan blijkt dat binnen een afstand van 50 meter van het bedrijfsperceel woningen van derden zijn gelegen waardoor niet wordt voldaan aan de richtafstand voor bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.2. Cliënt is van oordeel dat er sprake is van een onaanvaardbare milieu-hinder ter plaatse van de woningen. In het voorontwerp is onvoldoende onderbouwd c.q. gemotiveerd waarom er geen sprake is van onaanvaardbare milieuhinder.	<i>bij een juiste terreininrichting aan de geluidseisen kan worden voldaan, die gelden aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Het akoestisch onderzoek was noodzakelijk omdat woningen vallen binnen de richtafstand die geldt voor een aannemersbedrijf. De conclusie is dat in het voorontwerpbestemmingsplan regels over geluid, maar ook over stof zijn opgenomen.</i>
4.3	In het akoestisch onderzoek is specifiek ingegaan op de woning Structuurbaan die een woon-bestemming heeft. De geluidsbelasting overschrijdt aldaar de geluidsnormen. Uw college acht de geluidsbelasting aanvaardbaar omdat gezien het feitelijke gebruik van de woning als bedrijfswoning. Echter, het feitelijk gebruik is van geen enkel belang. Dit is ook uitgemaakt door de recente jurisprudentie van de Afdeling. Het gaat om de bestemming en dat is wonen en daarvoor gelden dus de vastgestelde geluidsniveaus voor woningen en niet voor bedrijfswoningen.	<i>Wij zijn van mening dat ondanks overschrijding van de geluidsniveaus de woonbestemming gehandhaafd kan blijven, vanwege het feit dat de woning als een bedrijfswoning fungeert. In de afweging van alle belangen doet deze woonbestemming het meeste recht aan alle belangen in dit gebied. Bovendien kan, wanneer het aannemersbedrijf de activiteiten hervat op het zuidelijke perceel van het achterterrein, op basis van een melding activiteitenbesluit eventueel een maatwerkvoorschrift getroffen worden.</i>
4.4	Nu het aannemersbedrijf niet meer op de locatie actief is, dient zich de vraag over de noodzaak van de voorgestelde bestemmingen en aangewezen milieucategorieën. Client is van oordeel dat thans de nut en noodzaak ontbreekt om het voorliggende plan als zodanig door te zetten. Dit heeft met name betrekking op de bedrijfsbestemming. Daarnaast is het akoestisch onderzoek gericht op de akoestische inpassing van het	<i>Wij delen uw oordeel niet dat voor dit voorontwerp de nut en noodzaak ontbreekt van de gegeven bestemming "Bedrijf, met de nadere aanduiding voor aannemersbedrijf". Op dit moment doet het voorontwerp het meeste recht aan alle belangen in dit gebied. Wel kunnen wij ons voorstellen dat een andere inrichting van het bestemmingsplan meer toekomstbestendig kan zijn. Een nieuw aannemersbedrijf zal zijn</i>

	aannemersbedrijf Jos Scholman en is het thans volstrekt onduidelijk wat voor geluidsgevolgen een ander bedrijf zal hebben.	<i>activiteiten moeten conformeren aan de regels over stof en geluid die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.</i>
4.5	Daarnaast heeft cliënt vraagtekens bij de motivering van de milieucategorieën. De werkzaamheden op het perceel veroorzaakten in het verleden veel stof- en geluidsoverlast. Het geluidsoverlast was zelfs niet tegen te houden middels een "geluidswal" van containers! Door de bedrijvigheid alsnog toe te staan en de overgang binnen het perceel van 3A naar 3B milieucategorie onvoldoende te onderbouwen, meent cliënt dat er geenszins sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.	<i>Wij hebben bij de beantwoording van reactie 4.2 aangegeven waarom het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</i>
4.6	In de driehoek van het perceel dat in eigendom is van Jos Scholman wordt een goothoogte van 6meter toegestaan terwijl oorspronkelijk 3 meter was toegestaan. Client is van oordeel dat hiermee ten onrechte illegale bebouwing wordt gelegaliseerd.	<i>Uw reactie is terecht. In het geldende bestemmingsplan van Plettenburg-De Wiers uit 1991/1992 was de goothoogte van het bouwvlak gelegen ten zuiden van de woning aan de Malapertweg 13 drie meter. Wij hebben dit aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.</i>
4.7	De gronden ten zuiden van het perceel van cliënt zijn zwaar vervuild en er is aantoonbaar in geroerd door grond in de noordelijke richting te verplaatsen en te vervangen door gebroken puin dat telkens veel stof doet opwaaien. Client is van oordeel dat er ten onrechte geen aandacht aan de vervuiling wordt geschonken en dat een bodemonderzoek ten onrechte achterwege is gelaten terwijl de Provincie bij de onthouding van de goedkeuring duidelijk heeft aangegeven dat de milieu hygiënische effecten van de verruiming van de planologische mogelijkheden en de belangen van derden onvoldoende zijn onderzocht.	<i>Wij delen uw conclusie niet dat een bodemonderzoek noodzakelijk is. Een aannemersbedrijf stelt namelijk geen andere eisen aan de bodemkwaliteit dan een agrarisch bedrijf. Op het achterterrein is wel puingranulaat geconstateerd. Verder is geconstateerd dat dit puingranulaat geen risico's voor de omgeving met zich meebrengt. Pas bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan kan worden bepaald of dit puingranulaat verwijderd moet worden. Dit is afhankelijk van de uiteindelijke bestemming.</i>
4.8	Het perceel is onderdeel van De Hollandse Waterlinie en onderdeel van het Nationaal Landschap. De Hollandse Waterlinie staat zelfs op de nominatie voor de	<i>In verband met het feit dat per 1 januari 2012 verplicht is in bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorie hebben wij een rapport laten opstellen</i>

	Werelderfgoedlijst. Het geven van een bedrijfsbestemming doet afbreuk aan de voornoemde waarden.	<i>over de cultuurhistorische waarden in Nieuwegein. Uit dit rapport blijkt dat het zuidelijk perceel van het achterterrein, ten aanzien van de integrale gebiedswaardering voor cultuurhistorie, 'slechts' een basiswaarde heeft. Het bestemmen als een specifieke bedrijfsbestemming voor een aannemersbedrijf doet dan ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.</i>
4.9	Volgens de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt ingezet op drie belangrijke pijlers: een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en een landelijk gebied met kwaliteit. De onderhavige bedrijfsbestemming verhoudt zich niet tot deze pijlers en de in de Structuurvisie uitgewerkte beleidsuitgangspunten. Uw College kan dit niet simpelweg compenseren door slechts het agrarisch gebied te borgen met cultuurhistorische waarden terwijl nog op korte afstand bedrijfsactiviteiten worden toegestaan. Dit verhoudt zich ook niet tot de stelling van de provincie dat mogelijkheden gecreëerd moeten worden voor rood-voor-groenconstructies en ruimte voor economisch duurzame landbouw.	<i>Wij komen niet tot de conclusie dat de gegeven bestemmingen zich niet verhouden tot drie genoemde pijlers uit de provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en tot de stelling van de provincie dat mogelijkheden gecreëerd moeten worden voor rood-voor-groenconstructies en ruimte voor economisch duurzame landbouw. Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, daarmee is het voorontwerp in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie.</i>
4.10	Tenslotte wenst cliënt nog een en ander op te merken m.b.t. het overgangsrecht. In de brief van uw college van 18 oktober 2013 aan de gemeenteraad wordt gesteld dat het overgangsrecht rust op het voorterrein en ertoe leidt dat hiertegen niet handhavend opgetreden kan worden. De enige uitzondering is als de activiteiten van het aannemersbedrijf binnen een bepaalde tijd gestopt worden. Client is van oordeel dat een gedoogsituatie geen reden kan zijn voor toepassing van het overgangsrecht. Daarnaast is het aannemersbedrijf gestopt met de activiteiten waardoor het overgangsrecht ook niet van toepassing is.	<i>Het voorterrein is nog steeds in eigendom van het bedrijf Jos Scholman BV. Op dit moment wordt het voorterrein ook nog gebruikt aangezien er containers zijn gestald. Wij zijn dan ook van oordeel dat er op dit moment overgangsrecht rust op het voorterrein. Daarnaast hebben wij bij reactie 4.2 aangegeven dat de gegeven bestemmingen het meeste recht doen aan alle belangen die spelen in dit gebied spelen.</i>

4.11	Gaarne verzoek ik u deze inspraakreactie van cliënt bij uw beoordeling te betrekken en mij verder te berichten.	<i>Wij hebben uw inspraakreactie zoals u hiervoor heeft kunnen lezen beoordeeld en beantwoord. U bent van deze beantwoording op de hoogte gebracht.</i>
5.	Indiener 5 namens meerdere indieners Ingevolge de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijkeordening en de inspraakverordening: voorontwerpbestemmingsplan Structuurbaan30 en achterterrein, doen wij u onze inspraakreactie toekomen, ingediend door de eigenaren / gebruikers van de percelen en bedrijfsgebouwen, die onderdeel zijn van het plangebied, waarvoor het genoemde voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld. Wij vertrouwen erop, dat deze inspraakreactie leidt tot een inhoudelijk gemotiveerde uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan, dat bijdraagt aan een passen de invulling en ongestoord gebruik van de percelen en bedrijfsgebouwen binnen de kaders, omgeving en huidige wet en regelgeving. Inspraak is gericht op de plankaart en het bestemmingsplan, met name de regels ende toelichting. Plankaart • <i>Enkelbestemmingen</i> Als enkelbestemmingen zijn aangegeven Agrarisch en Bedrijf: In 2006 zijn onder vrijstelling ex artikel 19 WRO bouwvergunningen verleend voor een hoveniersbedrijf en fruitbedrijf op het perceel ten zuiden van de Malapertweg, kadastrale gemeente JPSOO, sectie D, nummer 2126 en 2127. Deze zijn bekrachtigd door de Raad van State in 2009. De bedrijven werden aangemerkt als agrarische hulpbedrijven ten tijde van de vergunningverlening. Het terrein was in het	

	toen vigerende bestemmingsplan Plettenburg - de Wiers 1991/1992 bestemd als Agrarisch. De vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend voor de bouw, de inrichting van het totale terrein t.b.v. bijbehorende voorzieningen, zoals opslag van materialen, erven, toegangswegen, water, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen en het gebruik van de te bouwen opstallen en gronden, zijnde bedrijfsactiviteiten (zie situatieschets). In het bestemmingsplan Plettenburg - de Wiers 2009 was het zuidelijk gedeelte van het achterterrein (achter de rooilijn) aangeduid met de bestemming Bedrijf (B) met nadere aanduiding (an), om daarbij ook de functies van het, naast gelegen, gevestigde aannemersbedrijf te faciliteren en is het noordelijke gedeelte van het achterterrein met de bestemming Agrarisch(A) voor Agrarische bedrijven en Agrarisch dienstverlenende bedrijven aangegeven om de genoemde bijbehorende voorzieningen en bedrijfsfuncties van de nieuwe vergunde agrarische hulpbedrijven planologisch in te passen. Ten dienste van en in verband met deze bestemming werden toegelaten: • bouwwerken, geen gebouwen zijnde • bijbehorende voorzieningen zoals erven, toegangswegen, water, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.	
5.1	Door de nieuwe Wro en regelgeving worden het hoveniersbedrijf en fruitbedrijf niet meer aangemerkt als agrarische hulpbedrijven, maar als Bedrijf. Hun bijbehorende functies / voorzieningen dienen dan eveneens als Bedrijf (B) te worden bestemd, om het gebruik van het totale terrein door de vergunde bedrijven te faciliteren / waarborgen. Het gebruik van de toegangswegen en parkeervoorzieningen worden de vergunde bedrijven in dit voorontwerp bestemmingsplan ontnomen. Dit is in strijd	<i>Het is juist dat door de nieuwe Wro en regelgeving een hoveniersbedrijf en fruitbedrijf niet meer ingedeeld zijn als agrarische bedrijven, maar bij de bestemming "Bedrijf". Dit staat echter los van de mogelijkheid van de gemeente om specifieke keuzes te maken in de bestemmingen en aanduidingen. Deze keuzes worden ingegeven door afweging van alle belangen die spelen in een gebied. Bij dit voorontwerp hebben wij ook een afweging van de belangen gemaakt. Hierin hebben wij het volgende</i>

	met het motiverings- en rechtszekerheid beginsel. De gemeente Nieuwegein dient een consistent beleid te voeren en de nieuwe Wro en regelgeving te volgen door de bedrijven volgens de verleende vergunningen planologisch in te passen en daarom het deel, dat in het voorontwerp Agrarisch is aangeduid, als Bedrijf te bestemmen.	<i>overwegen: Een aannemersbedrijf is onder voorwaarden mogelijk op het zuidelijke perceel. Om overlast zoveel mogelijk te voorkomen is een buffer voor de omwonenden op het noordelijke perceel geregeld door een Agrarische bestemming te geven met beperkte mogelijkheden. Deze bestemming is ingegeven om zo de spanning in het gebied te verminderen, waarbij het gegeven dat het hoveniersbedrijf en fruitbedrijf niet op deze locatie zijn gerealiseerd nadrukkelijk bij deze keuze is betrokken. De verleende vergunningen voor de gebouwen van het hoveniersbedrijf en fruitbedrijf zijn uiteraard wel in het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt.</i>
5.2	<i>Dubbelbestemmingen</i> ✓ Leiding - Brandstof: Deze leiding is niet gelegen in het plangebied, maar is verlegd en onderdeel van de Structuurbaan. Door opheffing van betrokken activiteiten op de vliegbasis Soesterberg is het tevens de vraag of de leiding nog functioneel is. Aanduiding op de plankaart in het plangebied is ons ziens niet van toepassing.	<i>De leiding is inderdaad niet gelegen in het plangebied. Echter de beschermingszone valt wel in het plangebied. Zolang de beheerder van de leiding niet heeft aangegeven dat kan worden afgezien van bestemmen van deze leiding, hanteren wij deze dubbelbestemming.</i>
5.3	✓ Waarde - Archeologie —4: Door deze dubbelbestemming worden aanvullende voorwaarden voor het bouwen, het uitvoeren van werk en van werkzaamheden opgelegd. Grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm en met een oppervlak van meer dan 500 m², waartoe wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen en egaliseren van gronden, alsmede het aanleggen van drainage en het ophogen van de bodem vraagt een omgevingsvergunning, met uitzondering van het normale beheer en onderhoud. Deze regel is niet te combineren met een primaire functie Agrarisch.	<i>De gemeente heeft om te voldoen aan de afspraken die in Europees verband en landelijk over archeologie zijn gemaakt de Erfgoedverordening vastgesteld. Hierbij wordt op basis van de kans op verwachtingswaarde dan wel bekende waarden (vindplaatsen) een dubbelbestemming voor archeologie toegekend. In dit geval Waarde-Archeologie – 4, waarbij geldt dat archeologisch onderzoek verplicht is wanneer grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm worden uitgevoerd met een oppervlak van 500 m². Wanneer genoemde grondwerkzaamheden</i>

	In het laatste decennium is de fruitboomgaard gerooid en een woning en schuur op hetzelfde perceel gebouwd. De betrokken grondwerkzaamheden hebben de bodem tot 1 meter diepte verstoord en heeft niet tot archeologische vondsten geleid. De verwachtingswaarde voor archeologische vondsten zou meer van toepassing zijn aan de noordelijke zijde (overkant van zijdeplangebied) van de Malapertweg. Indien een regel voor dit plangebied doelmatig en effectief zou zijn, wordt een diepte van 100 cm voorgesteld. ✓ Waarde – Cultuurhistorie Met deze dubbelbestemming wordt bescherming en behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden beoogd, bestaande o.a. uit: • Het agrarische, landelijke karakter van het gebied • De cultuurhistorische waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verlangd.	<i>inderdaad bij een agrarische bestemming vaak voorkomen, dan is het raadzaam om eerst een archeologisch onderzoek uit te voeren. U geeft aan dat er in het verleden al diverse grondwerkzaamheden zijn verricht en dat er tot 1 meter diepte de grond is verstoord. Wij willen met u afspreken om hierover een overleg te plannen en op basis van beschikbare stukken te kijken of deze dubbelbestemming nog noodzakelijk is dan wel dat aanpassing van diepte en oppervlakte aan de orde kan zijn. Vooralsnog handhaven we deze dubbelbestemming.</i>
5.4	Het is onduidelijk welke specifieke waarden / elementen in dit plangebied worden bedoeld en in hoeverre een dergelijke dubbelbestemming voor dit betreffende plangebied van toepassing verklaard kan worden, zonder dat deze voorwaarde ook voor het omliggende gebied van de Malapertweg van toepassing is. Immers deze algemeen verwoorde waarden hebben meer betrekking op de omgeving, waarin het plangebied zich bevindt, dan met de specifieke waarden/ elementen in het plangebied. Door het agrarisch bestemde gebied van een beschermende regeling te voorzien zouden de cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied worden geborgd. Dit is een gezocht argument, een agrarische	<i>In paragraaf 4.4.4 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het cultuurhistorisch onderzoek het plangebied plaatst in de zone 'oud bewoningslint aan ontginningsas'. Voor het noordelijke perceel is geconstateerd dat het oude bewoningslint langs het ontginningsas nog goed zichtbaar is en een zeer hoge cultuurhistorische waarde vertegenwoordigd. Dit staat dus los van de gegeven agrarische bestemming. Wanneer voor het omliggende gebied een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt (bij de reguliere herziening van bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers in 2018) zal deze dubbelbestemming ook voor het omliggende gebied van de</i>

	functie met een dergelijk oppervlak is hier niet meer in te vullen. Ook het landelijke karakter is hier verdwenen en is op dit moment nog te vinden aan de Overeindseweg aan de overzijde van het Amsterdam Rijnkanaal.	<i>Malapertweg worden opgenomen.</i>
5.5	De cultuurhistorische kwaliteiten van het woongebied en woon/werkgebied van de Malapertweg zijn in Historisch Versterkt 2005 verankerd. Daar kan ook met een andere bestemming dan Agrarisch, invulling en inhoud aan gegeven worden binnen het bestemmingsplan. Toetsingscriteria zijn vaag en kunnen niet eenduidig worden geïnterpreteerd, vraagt om een hanteerbare en realistische uitwerking van regels en voorschriften. Regels, die onnodig belasten, zonder dat een bijdrage aan de doelstelling duidelijk wordt, behoren niet thuis in een bestemmingsplan.	<i>In Historisch Versterkt zijn de wenselijke bebouwingsmogelijkheden benoemd rekening houdend met de kwaliteiten van het gebied. De cultuurhistorische kwaliteiten zijn nu onderzocht en met het rapport van RAAP inzichtelijk gemaakt en zijn nu door de dubbelbestemming beschermd. Zoals is weergegeven bij de beantwoording van reactie 5.4 staat de opgenomen bestemming Agrarisch voor het noordelijke perceel los van cultuurhistorische kwaliteiten, maar is deze bestemming op grond van afweging van de belangen tot stand gekomen.</i>
5.6	Beide dubbelbestemmingen, archeologie en cultuurhistorie, komen voort uit een inventariserend RAAP rapport 2538, dat nog niet door de Raad van de gemeente Nieuwegein is vastgesteld en niet ter inzage is gelegd. Voor de vergunde bedrijven geldt het RAAP rapport d.d. 10 november 2006.	<i>Voor archeologie geldt de Erfgoedverordening die door de raad is vastgesteld. Verder verwijzen wij u naar de beantwoording van reactie 5.3. In aanvulling hierop kunnen wij dan ook het RAAP rapport d.d. 10 november 2006 die wij niet (meer) in ons bezit hebben in het overleg genoemd bij reactie 5.3 betrekken.</i> <i>Inderdaad is het genoemde RAAP rapport 2538 nog niet vastgesteld. Sinds 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht om bij ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, cultuurhistorie te betrekken en mee te wegen. Om hierop in te spelen hebben wij gekozen om de cultuurhistorie voor Nieuwegein inzichtelijk te maken. Hoewel de raad dit rapport nog niet heeft vastgesteld heeft de raad al wel een aantal bestemmingsplannen vastgesteld, waarbij de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie op basis van dit rapport ook is opgenomen.</i>

5.7	• <i>Functieaanduidingen</i> In de ruimtelijke hoofdopzet SPvE de Malapertweg - Plettenburg is het plangebied onderdeel van deelgebied 2: wonen / werken (zie figuur 8 uit het Bestemmingsplan Plettenburg - de Wiers 2009 in de bijlage) en Historisch Versterkt 2005. Daarbij is deelgebied 2 onderscheidend van deelgebied 1: woongebied de Malapertweg en deelgebied 3: bedrijventerrein Plettenburg. Deze functie dient dan ook in het bestemmingsplan te worden gefaciliteerd. Bedrijfswoningen / Woningen in een Bedrijfsbestemming en landschappelijke inrichting van de Structuurbaan 30 en het achterterrein.	<i>In de nota Historisch Versterkt (ook weergegeven in figuur 8 uit het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009) is de Malapertweg en omgeving in deelgebieden ingedeeld en zijn specifiek de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe woningen, uitbreiding van agrarische hulpbedrijven en uitbreiding van Deli XL aan de hand van de deelgebieden benoemd. Voorgaande houdt in dat er verder geen ontwikkelingen in Historisch Versterkt zijn beoogd. De door u gewenste functie (zoals u ook met de als bijlage bij uw inspraakreactie gevoegde alternatieve bestemmingsplan aangeeft) houdt in dat er nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt moeten worden. Hoewel wij ons kunnen voorstellen dat deze ontwikkeling meer toekomstbestendig kan zijn, zijn wij op dit moment toch van mening dat de nu toegekende bestemmingen het meeste recht doen aan alle belangen die in dit gebied spelen.</i>
5.8	Door de beoogde uniformering van bestemmingsplannen en plankaarten, die landelijk is ingezet, wordt gevraagd als functieaanduiding geen specifieke vorm van bedrijf - 1,2,3, maar een Categorie voor Bedrijfsactiviteiten op de Plankaart aan te geven en in het Bestemmingsplan de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten op te nemen om duidelijkheid te verschaffen, interpretatieverschillen te voorkomen en transparantie / eenduidigheid te bevorderen.	<i>Zoals wij bij de reactie van 5.1 hebben aangegeven zijn de gegeven bestemming tot stand gekomen na afweging van alle belangen. Wij hebben dan ook afgewogen dat een specifieke vorm van bedrijf in dit geval hieraan het meeste recht doet, aangezien een algemene bedrijfsbestemming niet in overeenstemming is met Historisch Versterkt. Dit is een beleidsafweging, waarbij conform de uniformering van bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een specifieke vorm van bedrijf.</i>
5.9	De afbakening door de berekende lijnen sb-2 en sb-3 is niet praktisch en moeilijk te begrijpen voor 'niet ingewijden'.	<i>Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat een aannemersbedrijf onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden zijn geregeld in de regels van het voorontwerp op een wijze conform de uniformering, zoals die volgt uit de</i>

	5.10 Resumerend de plankaart voldoet niet aan de beoogde doelstelling van bestemmingsplannen en een goede ruimtelijke ordening ontbreekt. Bestemmingsplan – Regels <i>Artikel 1 Begrippen</i> 5.11 1.12: Voor een agrarisch bedrijf geldt de periode van de avond en nacht tussen 19.00u en 06.00u. 5.12 • <i>Artikel 3 Agrarisch</i> De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. agrarische bedrijven b. agrarisch dienstverlenende bedrijven Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten: c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde d. groenvoorzieningen en waterpartijen. T.o.v. van het vigerende bestemmingsplan Plettenburg - de Wiers 2009 zijnde essentiële functies, toegangswegen en parkeren niet meer opgenomen. Een agrarisch bedrijf kan planologisch niet meer op deze locatie in het plangebied worden ingepast, gezien de begripsomschrijving in artikel 1 en deze	<i>landelijke standaard vergelijkbare bestemmingsplannen: SVBP 2012.</i> <i>Zoals u hiervoor bij onze beantwoording heeft kunnen lezen hebben wij een afweging gemaakt die leidt tot deze verbeelding. Deze verbeelding voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</i> <i>Inderdaad geldt voor een agrarisch bedrijf een andere avond- en nachtperiode. Daarbij gelden er ook 5 d(B) strengere normen (artikel 2.17 lid 5 Activiteitenbesluit milieubeheer). Het begrip avond- en nachtperiode is opgenomen voor het zuidelijke perceel waar geen agrarische bestemming opgenomen. Hiervoor is een beperking voor de avond- en nachtperiode opgenomen. Wanneer het noordelijke perceel in gebruik voor agrarische activiteiten wordt genomendoor een agrarisch (hulp)bedrijf het noordelijke perceel in gebruik wil nemen en een melding Activiteitenbesluit indient zal getoetst worden aan de door u genoemde avond- en nachtperiode.</i> <i>Wij zijn van mening dat deze grond wel degelijk een agrarische invulling kan krijgen. Er zal bij een melding Activiteitenbesluit voor het noordelijke perceel dan getoetst worden aan regeling voor een agrarisch bedrijf. Zoals wij bij de beantwoording van reactie 5.1 hebben aangegeven hebben wij afgewogen dat deze bestemming het op dit moment het meeste recht doet aan alle belangen die spelen in dit gebied.</i>
--	---	--

5.13	bestemmingsomschrijving in artikel 3.1., maar vooral door de effecten op de omgeving en de aan te houden milieuzonering volgens de huidige Wro, regelgeving en jurisprudentie. Economische uitvoerbaarheid is gezien de grootte van dat deel van het perceel zeker niet haalbaar. Door het niet meer aanmerken van een hoveniersbedrijf en fruitbedrijf als agrarisch hulpbedrijf, maar als Bedrijf wordt het gebruik van belangrijke en onmisbare functies en bijbehorende voorzieningen, zoals erven, toegangswegen, water, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen door deze bestemmingsregels niet meer via het tot nu toe Agrarisch bestemde gedeelte toegelaten. Bij een gebruik als agrarische bestemming behoort een opslag van goederen en het inbrengen van een bouwvlak. De vergunde bedrijven en de eigenaren van het betrokken deel van het achterterrein beschikken niet over een uitgang aan de zuidzijde van het plangebied. Essentiële voorzieningen worden op deze wijze aan de vergunde bedrijven onthouden en het functioneren van deze bedrijven wordt volledig geblokkeerd. Dit is in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel. Redenen om het Agrarisch bestemde gedeelte te bestemmen als Bedrijf om deze functies voor de vergunde bedrijven te faciliteren. <i>Artikel 4 Bedrijf</i> 4.1: Het opnemen van een Categorie voor Bedrijfsactiviteiten op de plankaart wordt bepleit i.p.v. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1,2,3'. Aanvullend dient in het bestemmingsplan de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten te worden benoemd. Een vereenvoudiging is sterk aan te bevelen om eenduidigheid en rechtszekerheid te waarborgen en daarmee een bron van klachten en conflicten aanmerkelijk te	<i>Voor de beantwoording van deze reactie zie onze beantwoordingen weergegeven bij reacties 5.7 en 5.8.</i>
--------------------	---	--

	reduceren. Tevens om de toekomstbestendigheid van het bestemmingsplan te verbeteren. 4.3: e. De functie wonen/werken dient te worden gefaciliteerd om invulling te geven aan de ruimtelijke hoofdopzet in het Bestemmingsplan Plettenburg – de Wiers 2009 door bedrijfswoningen en woningen in het plangebied toe te staan. 4.3: g. De opslag van goederen dient ook buiten het bouwvlak te worden toegestaan, om de gebruiksfunctie niet onnodig te beperken.	
5.14	• <i>Artikel 5 Leiding – Brandstof</i> Deze leiding is niet gelegen in het plangebied en heeft geen functie meer.5.4.1 a. Het opleggen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van oppervlakte verhardingen is disproportioneel.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie zie onze beantwoording weergegeven bij reactie 5.2.</i>
5.15	<i>Artikel 6 Waarde - Archeologie – 4</i> Zie de reactie onder plankaart. Voor zover regels doelmatig en effectief zijn, dienen deze praktisch te worden ingevuld.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie zie onze beantwoordingen weergegeven bij reacties 5.3 en 5.6.</i>
5.16	<i>Artikel 7 Waarde – Cultuurhistorie</i> Zie de reactie onder plankaart. Dit vraagt eerst om vastgesteld beleid in de gemeenteraad van Nieuwegein om de kaderstelling voor de gemeente Nieuwegein duidelijk en helder te krijgen. Redenen om artikel 7 niet op deze wijze op te nemen in het bestemmingsplan.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie zie onze beantwoordingen weergegeven bij reacties 5.4, 5.5 en 5.6.</i>
5.17	Toelichting Bestemmingsplan • Beschrijvingen in de toelichting dienen op één lijn te worden gebracht met de resultaten van de behandeling van de inspraakreacties.	<i>De inspraakreactie hebben niet geleid tot aanpassing van de beschrijvingen in de toelichting.</i>
5.18	• 2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur Er wordt gesuggereerd, dat er van een apart terrein tussen het bedrijfsperceel en woonpercelen aan de Malapertweg sprake is (agrarisch gedeelte). Dit is een misvatting.	<i>Wij hebben hierin een andere afweging gemaakt door het noordelijke perceel als een bufferzone te laten fungeren. Zie voor de verdere beantwoording van deze</i>

	Het apart terrein is onderdeel van het bedrijfsperceel en voorziet in de bijbehorende voorzieningen voor de vergunde bedrijven.	<i>reactie de beantwoording weergegeven bij 5.1.</i>
5.19	• 2.3 Functionele structuur Het gebied aangrenzend aan het bebouwingslint, dat onderdeel uitmaakt van het plangebied, heeft een extensief agrarisch gebruik. Dat is niet het geval, het is nog bestemd als Agrarisch voor erven, toegangswegen, water, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het beoogde functionele gebruik voor de vergunde bedrijven is planologisch nog niet ingepast en daarom nog niet ingevuld (zie reactie op Plankaart, <i>Enkelbestemmingen</i>).	<i>Wij zijn van mening dat deze beschrijving van het noordelijke perceel recht doet aan de feitelijke situatie, aangezien er op dit moment geen activiteiten plaatsvinden. Voor de beantwoording van het overige deel van deze reactie verwijzen wij u naar de beantwoording weergegeven bij reactie 5.1.</i>
5.20	• 3.2 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (2013) "Door het agrarisch gebied van een beschermende regeling te voorzien worden de cultuurhistorische kwaliteiten ten noorden van het plangebied geborgd. Hiermee past het bestemmingsplan binnen het beleid van de provincie." Een dwaling van de opstellers van het Bestemmingsplan (zie reactie op plankaart). Agrarisch gebied heeft hier geen enkele functie. Door ligging, grootte en milieuzonering is deze functie onmogelijk in te vullen en de cultuurhistorische kwaliteiten, voor zover dit deel van het plangebied deze zou bezitten, te borgen.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie zie onze beantwoordingen weergegeven bij reacties 5.4, 5.5, 5.6 en 5.12.</i>
5.21	• 3.3 Gemeentelijk Beleid Structuurvisie Nieuwegein Verbindt 2030 (2010) "Daarnaast is het gebied ten noorden van het plangebied aangewezen als een cultuurhistorische lijn van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, met daaraan de historische lintbebouwing." Het plangebied grenst eraan, maar is geen onderdeel van deze cultuurhistorische lijn, de Malapertweg, die een verbindingslijn vormt van het Fort	<i>Uw conclusie is correct ten aanzien van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Maar het RAAP rapport plaatst het plangebied plaatst in de zone 'oud bewoningslint aan ontginningsas'. Voor het noordelijke perceel is geconstateerd dat het oude bewoningslint langs het ontginningsas nog goed zichtbaar is en een zeer hoge</i>

	Jutphaas met de Overeindseweg.	<i>cultuurhistorische waarde vertegenwoordigd.</i>
5.22	3.3.3 Beleidskader Archeologie en Cultuurhistorie Zie de inspraakreacties, gemaakt op de Plankaart en Bestemmingsplan -Regels.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie zie onze beantwoording weergegeven bij reactie 5.3, 5.4, 5.5 en 5.6.</i>
5.23	4.2 Planproces "Daarnaast is besloten om het noordelijke, agrarische perceel, ook op te nemen. Hierdoor wordt geborgd, dat er een buffer blijft bestaan tussen de woonpercelen en het bedrijfsperceel." Er is nooit sprake geweest van het creëren van bufferfunctie. Het tot nu toe agrarisch bestemde deel van het perceel is altijd onlosmakelijk verbonden en bestemd geweest, in samenhang en functioneel, met het totale achterterrein en is nu als zodanig onderdeel van de bedrijfsfunctie van de vergunde bedrijven. Nu de vergunde bedrijven niet meer als agrarische hulpbedrijven worden aangeduid, maar als Bedrijf, dient dit ook voor dit deel van het perceel te gelden.	<i>Wij hebben bij alle belangen die in dit gebied spelen afgewogen om een bufferzone te creëren. Zie verder onze beantwoording weergegeven bij reactie 5.1.</i>
5.24	4.3 Ruimtelijke hoofdopzet "Verder maakt het agrarische terrein ten noorden van het bedrijfsperceelonderdeel uit van het plangebied. Hiermee wordt deze bufferzone vastgelegd". Er bestaat geen functie bufferzone.	<i>Wij hebben in de afweging van alle belangen die in dit gebied spelen overwogen om een bufferzone te creëren. Zie verder onze beantwoording weergegeven bij reactie 5.1.</i>
5.25	4.4.4 Cultuurhistorie en Archeologie Verwezen wordt naar de inspraakreacties op de Plankaart en het Bestemmingsplan - Regels.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie zie onze beantwoordingen weergegeven bij reacties 5.3, 5.4, 5.5 en 5.6.</i>
5.26	4.4.6 Bedrijven en milieuzonering Geconcludeerd wordt, dat de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'aannemersbedrijf' niet hoeft te leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de omliggende woningen. Er kan worden voldaan aan de	<i>Deze conclusie volgt uit het akoestisch onderzoek. Daarom hadden wij deze conclusie ook opgenomen in deze paragraaf.</i>

5.27	eisen van een goede ruimtelijke ordening. • 5.3 Bestemmingsregels Agrarisch "Bebouwing is ter plaatse niet toegestaan, ook is opslag is ter plaatse niet toegestaan." Hoe moet de agrarische functie dan worden ingevuld? Zie verder de inspraakreacties op het Bestemmingsplan - Regels.	<i>Voor de beantwoording van deze reactie zie onze beantwoording weergegeven bij reactie 5.12.</i>
6. 6.1 6.2 6.3	Indiener 6 en Stichting Overeind Nieuwegein In de toelichting van het voorontwerp wordt op een aantal plaatsen aangegeven dat het plangebied deel uitmaakt van het kantoor- en bedrijventerrein van Plettenburg-De Wiers. Dat is niet zo, er zijn ook andere functies in Plettenburg- de Wiers aanwezig zijn, want het plangebied valt juist onder de andere functies (namelijk historisch nederzittingslint), zoals blijkt uit een figuur van het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009. Op pagina 11 van de toelichting wordt de huidige situatie beschreven. Deze komt niet overeen met de werkelijke situatie want het terrein is op dit moment leeg, nadat handhavend is opgetreden. En Jos Scholman BV is nu zelf ook vertrokken (m.u.v. het bedrijfsgebouw van Structuurbaan 30). De bestemming is agrarisch (zie ook bij pagina 12). De nota Historisch Versterkt geeft aan dat ongewenste ontwikkelingen waaronder het aannemersbedrijf zouden moeten verdwijnen. Ontwikkelingen in dit gebied moeten zorgvuldig en kleinschalig worden ingepast, daar valt een aannemersbedrijf	<i>Wij zijn van mening dat het plangebied onderdeel is van het bedrijventerrein Pettenburg-De Wiers, waarin het gebied wel een bijzondere plaats inneemt als historisch nederzittingslint.</i> <i>Deze beschrijving is voor ons de uitgangssituatie die wij voor dit bestemmingplan hanteren. Ook is het voorterrein van Structuurbaan 30 nog in gebruik voor opslag.</i> <i>De nota Historisch Versterkt is in 2005 door de raad vastgesteld, nadien is er een gewijzigde besluitvorming in de raad geweest. Het gaat hier om de vaststelling van het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009, waarbij een specifieke</i>

	niet onder. Het bestemmen van een functie, waaronder meerdere bedrijven kunnen vallen, geeft de mogelijkheid dat een bedrijf het gehele gebied kan bestrijken en dan is er geen sprake meer van kleinschaligheid. De vergunde bedrijven Fruitsorteerbedrijf en Hoveniersbedrijf moeten bestemd worden op die delen waarvoor de vergunning is afgegeven. Het bedrijf Jos Scholman kan benoemd worden als agrarisch hulpbedrijf/loonbedrijf (B met vermelding nevenbestemming). Geen aannemersbedrijf op deze locatie, dat hoort op het bedrijventerrein.	<i>bestemming voor een aannemersbedrijf werd geregeld. Daarnaast is er door het overgangsrecht sprake van een legale situatie van het gebruik als aannemersbedrijf van het voorterrein Structuurbaan 30. Wij zijn dan ook van oordeel dat de uitgangssituatie t.o.v. de nota Historisch Versterkt hierdoor is gewijzigd.</i>
6.4	Een opmerking naar aanleiding van het RAAP rapport. De uitstraling en zichtbaarheid zijn van belang voor dit gebied. Dit komt niet tot uitdrukking in bestemmingsplan (zie pagina 17). De cultuurhistorische waarde is nihil als het gaat om dit bedrijventerrein. Er moet rekening gehouden worden met cultuurhistorie.	<i>Uit het door u genoemde rapport blijkt dat het zuidelijke perceel van het achterterrein ten aanzien van de integrale gebiedswaardering voor cultuurhistorie 'slechts' een basiswaarde heeft. Het noordelijke perceel heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Daarom hebben we hieraan de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie gegeven.</i>
6.5	Dat het gebruik van de bebouwing Structuurbaan 30 onder het overgangsrecht zou vallen is niet correct: de peildatum van het overgangsrecht is 21 januari 1992. Jos Scholman BV was toen hoofdzakelijk een loonbedrijf, pas sinds Jos Scholman BV in 1995 een aannemersbedrijf heeft overgenomen is hij gaan uitbreiden. In een vergunning van 2004 voor uitbreiding van het bedrijfsgebouw werden aannemersactiviteiten uitgesloten.	<i>Uit ons onderzoek is gebleken dat de aannemersactiviteiten al in 1987 op het voorterrein aan de orde waren, daarom is er wel sprake van overgangsrecht die wij nu positief in het bestemmingsplan hebben moeten opnemen.</i>
6.6	De beperkingen die in het bestemmingsplan t.a.v. stof en geluid zijn vastgelegd, is niet	<i>Vanwege het feit dat er nu concrete beperkingen over stof en geluid in de</i>

	handhaafbaar. Gedisciplineerd gedrag van de firma Scholman gaat niet lukken.	<i>regels van het bestemmingsplan zijn vastgelegd, kan bij geconstateerde overtreding handhavend opgetreden worden.</i>
6.7	Conclusie: het gebied moet zich blijven onderscheiden van het bedrijventerrein. De grootte van het aannemersbedrijf Jos Scholman past niet in het gebied De Malapertweg.	<i>Wij delen uw conclusie niet. Allereerst onderscheid het plangebied zich van het omliggende bedrijventerrein, omdat het noordelijke perceel van het achterterrein heeft een agrarische bestemming zonder bebouwing. Daarnaast onderscheidt het zuidelijke perceel van het achterterrein zich van het omliggende bedrijventerrein vanwege de specifieke bedrijfsbestemming: alleen een hovenierbedrijf, fruitbedrijf en aannemersbedrijf zijn mogelijk gemaakt.</i>

Conclusie

De inspraakreacties hebben niet geleid de bestemmingsplanprocedure stop te zetten. Het ontwerpbestemmingsplan kan dan ook ter inzage worden gelegd. De inspraakreacties hebben geleid tot één wijziging: op de verbeelding is de goothoogte van de twee meest westelijk gelegen bouwvlakken (gelegen ten zuiden van de woning aan De Malapertweg 13) aangepast van 6 meter naar 3 meter.