

Nieuwegein



Notitie beantwoording zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan Structuurbaan
30 en achterterrein**

Inleiding

Dit is een reactienota zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 20 februari 2014 tot en met 2 april 2014. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

Beantwoording zienswijzen

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
1	Indiener 1 Het ontwerpbestemmingsplan 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.	
1.1	De gemeente Nieuwegein wil van agrarisch naar 3b bestemming. Wij zijn het absoluut niet eens met deze verandering van de agrarische bestemming. Dit is een veel te zware belasting voor dit gebied en zijn omwonenden waardoor de overlast weer van voor af aan gaat beginnen. Wij 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 wij en andere en omwonenden meermalen door de bestuursrechter in het gelijk zijn gesteld. De noodzaak dat daar een	<i>De ingediende zienswijzen hebben tot een heroverweging van de insteek van het bestemmingsplan geleid. Elementen bij deze heroverweging zijn:</i> - <i>Het vertrek van het aannemersbedrijf Jos Scholman BV.</i> - <i>Het plangebied is in Historisch Versterkt als een woon/werkgebied benoemd.</i> - <i>Vestiging van Koop Bronbemaling en Connexxion.</i> - <i>De burgerwoning aan de Structuurbaan 30a</i> - <i>Een fruitbedrijf en hoveniersbedrijf kunnen door wijziging in de wetgeving</i>

	aannemings- loon/bedrijf moet worden bestemd is niet voldoende onderzocht. Wij hebben ook al te maken met de Structuurbaan en met de toenemende scheepvaart op het Amsterdam- Rijnkanaal die voor geluids- en fijnstof- overlast zorgen.	<i>niet meer als agrarische bedrijven worden beschouwd.</i> - <i>Ontsluiting van de terreinen waar vergunningen zijn verleend voor een hoveniersbedrijf en een fruitbedrijf. Voorgaande leidt ertoe dat de volgende overwegingen tot een nieuw bestemmingen hebben geleid:</i> - <i>Het betreft een reparatie van een door GS niet goedgekeurde bestemming. Het vertrek van het bedrijf Jos Scholman BV leidt ertoe dat het vasthouden aan de aannemersbestemming niet meer recht doet aan de gewijzigde situatie.</i> - <i>In Historisch Versterkt is het plangebied als een woon/werkgebied benoemd. Hierbij is uitgegaan dat een hoveniersbedrijf en fruitbedrijf als agrarische hulpbedrijven werden beschouwd. Dit uitgangspunt is niet meer correct, omdat dergelijke bedrijven wettelijk onder een bedrijfsbestemming moeten worden geschaard. Voorgaande houdt echter niet in dat daarmee een algemene bedrijfsbestemming moet worden gegeven aan het zuidelijke achterterrein, omdat dit terrein nooit is ingevuld door bebouwing. Vanwege deze overweging is gekozen om een specifieke bestemming voor alleen hoveniersbedrijf en fruitbedrijf te geven. Voor de Structuurbaan 30 met bedrijfsbebouwing is gekozen om de feitelijke situatie (Connexxion en Koop Bronbemaling) te bestemmen, waarbij rekening is gehouden met de burgerwoning van Structuurbaan 30a.</i> - <i>De ontsluiting van het zuidelijke achterterrein via het noordelijke achterterrein was op grond van het geldende bestemmingsplan (uit 2009) al mogelijk gemaakt (in de Agrarische bestemming). Daarom is deze ontsluitingsmogelijkheid in dit bestemmingsplan opgenomen. Hierbij</i>
--	---	--

		<i>is een afstand van minimaal 20 m van de tuinpercelen van de omwonenden in acht genomen. Tenslotte is aan een deel van het noordelijke achterterrein een dubbelbestemming voor waarde Cultuurhistorie neergelegd.</i> - <i>Tenslotte is ook rekening gehouden met individuele wensen (toevoegen van tuinbestemming) en feitelijke wijzigingen (w.o. het vergroten van de tuin door aankoop van grond door een omwonende).</i>
1.2	Het akoestisch rapport op basis van gegevens van het aannemersbedrijf Jos Scholman blijkt tegenstrijdig met de metingen die zijn gedaan door de gemeente Nieuwegein afdeling handhaving. De gegevens aangeleverd door het aannemersbedrijf zijn door een berekening tot stand gekomen. Dit is niet de werkelijke meting. Er zijn meerdere keren metingen gedaan door dhr. Van Gelder afdeling handhaving van de gemeente Nieuwegein. Hieruit blijkt dat onze klachten gegrond zijn. De metingen lieten alle keren een duidelijke overschrijding zien. De geluidsklachten zijn zeer regelmatig aan de gemeente doorgegeven maar daar is niet op gehandhaafd.	<i>Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1.1 is aangegeven is een nieuwe insteek voor het bestemmingsplan gekozen. Alleen voor de locatie Koop Bronbemaling is de bestemming "Bedrijf met de specifieke aanduiding voor aannemersbedrijf" gehandhaafd. Uit het akoestisch rapport is gebleken dat voor deze locatie geen specifieke randvoorwaarden gelden en deze bestemming op de locatie onderbouwd kan worden neergelegd.</i>
1.3	De milieucategorie voor een agrarische bestemming is volgens het plan ten minste 3A (richtafstand 50 meter) en voor het aannemersbedrijf is dat 3B (richtafstand 100 meter). Uit de toelichting op het plan blijkt dat binnen een afstand van 50 meter van het bedrijfsperceel onder andere onze woning is gelegen waardoor niet wordt voldaan aan de richtafstand voor bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.2. Hierbij is sprake van een onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de woningen.	<i>Uit ons onderzoek is naar voren gekomen dat Koop Bronbemaling in milieucategorie 2 kan worden ingeschaald. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste richtafstand.</i>
1.4	Het bedrijfsperceel is de afgelopen jaren (illegaal) uitgegroeid tot een aannemersbedrijf in grond-, weg- en	<i>Wij zijn het met u eens dat door het vertrek het aannemersbedrijf voor het bestemmingsplan een andere invulling op</i>

	waterbouw, baggerwerken en is ter plaatse voornamelijk gebruikt voor opslag van bouwmaterialen en zware machinerieën. De in het verleden verleende vrijstellingen en bouwvergunningen voor de vestiging van agrarische hulpbedrijven (hoveniers- en fruitbedrijf) zijn nimmer ingevuld. Nu het aannemersbedrijf niet meer op de locatie actief is, dient zich de vraag over de noodzaak van de voorgestelde bestemmingen en aangewezen milieucategorieën. Wij zijn van oordeel dat thans de nut en noodzaak ontbreekt om het voorliggende plan als zodanig door te zetten. Het gaat nu enkel om de commerciële belangen en grondexploitatie van de eigenaren van de locatie.	<i>zijn plaats is. Daarom hebben wij gekozen voor een andere insteek voor dit bestemmingsplan, zoals is weergegeven in de beantwoording van zienswijze 1.1.</i>
1.6	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. Gemeentes zijn per 1 januari 2012 verplicht om rekening te houden met cultuurhistorie. Uit het rapport van de gemeente Nieuwegein blijkt dat het perceel een basiswaarde heeft. Juist deze basiswaarde zal daarom behouden moeten blijven. De Malapertweg en de nieuwe fietsbrug zijn een belangrijke schakel in het recreatieve netwerk. Het is de poort van Nieuwegein, een representatief stukje van Nieuwegein waar industrie niet thuis hoort. 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.	<i>Inderdaad behoort de Malapertweg met de omliggende woningen tot de belangrijkste waardevolle cultuurhistorische gebieden van Nieuwegein. Daarom is aan deze strook in het Raap rapport Jonge stad oude kwaliteiten een hoge waarde voor cultuurhistorie toegekend. Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort (grotendeels) niet tot genoemde strook en heeft zoals het rapport aangeeft slechts een basiswaarde. Omdat het plangebied echter direct grenst aan deze zone is voor de opgenomen agrarische bestemming, wel een dubbelbestemming voor waarde cultuurhistorie toegekend. Ook de daaronder gelegen aangrenzende bedrijfsbestemming voor enkel een ontsluiting is in overeenstemming met de basiswaarde.</i>
1.7	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. Deze maakt het mogelijk voor woon-werk- en schoolverkeer om sneller, veiliger en comfortabeler tussen Houten en	<i>Zoals u bij de beantwoording van zienswijze 1.1. heeft kunnen lezen hebben wij gekozen voor een andere insteek. De specifieke bestemming voor aannemersbedrijf is grotendeels uit het bestemmingplan gehaald. Hierdoor kunnen bedrijven met een milieucategorie van 3B zich op het zuidelijke achterterrein</i>

	Nieuwegein te pendelen. Het komt de veiligheid van fietsers niet ten goede met deze zware voertuigen vlakbij een druk kruispunt Malapertweg - Structuurbaan. De leegstand van bedrijventerreinen in Nieuwegein is erg hoog. Deze verandering is ongewenst voor de direct aanwonenden. geeft erg veel overlast gezien de vele klachten van jaren. Het is dus belangrijk om het achterterrein niet te bestemmen tot een terrein waar zware industrie toegestaan is maar dit agrarisch te houden.	<i>niet meer vestigen.</i>
2	Das Rechtsbijstand namens indiener 2 Client zal hieronder zijn zienswijze geven. Inleidende opmerkingen Namens cliënt is op 22 november 2013 reeds een inspraakreactie ingediend betreffende het voorontwerp van het onderliggende bestemmingsplan. U heeft daarop bij notitie gereageerd. Daar aan de bezwaren van cliënt, behalve de aanpassing van de goothoogte van het bouwvlak gelegen ten zuiden van de woning aan de Malapertweg, niet is tegemoetgekomen zullen zijn bezwaren hieronder worden herhaald en nader worden aangevuld. Het ontwerpbestemmingsplan 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 zuidelijke 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	

2.1	percelen maken onderdeel uit van een voormalig agrarisch perceel en maken deel uit de historische lintbebouwingsstructuur van de Overeindsweg. 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. 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. Milieuhinder / woning Thans is een bestemmingsplan opgesteld 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 3B (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. De woningen aan de Malapertweg 9 en 11 staan eveneens binnen de richtafstand van 100 meter. Cliënt is van oordeel dat er	<i>Zoals u ook al in de inleidende opmerkingen aangeeft is o.a. door het vertrek van het bedrijf Jos Scholman BV een andere situatie ontstaat, waardoor wij voor een andere insteek van dit bestemmingsplan hebben gekozen. In de beantwoording van zienswijze 1.1 treft u de overwegingen aan tot welke bestemmingen wij zijn gekomen. De specifieke bestemming voor aannemersbedrijf is alleen nog maar toegekend aan het zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw aan de Stuctuurbaan 30. Het aldaar gevestigde (aannemers)bedrijf Koop Bronbemaling hebben wij ingeschaald als een categorie 2 bedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.</i>
-------------------	--	---

2.2	sprake is van een onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de woningen. In het ontwerp is wederom onvoldoende onderbouwd c.q. gemotiveerd waarom er geen sprake is van onaanvaardbare milieuhinder. Er is bovendien geen rekening gehouden met de al te hoge geluidswaarde en fijnstof van de drukke Structuurbaan en het Amsterdam Rijnkanaal naast de woning van cliënt. In het akoestisch onderzoek is specifiek ingegaan op de woning Structuurbaan 30 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. Overigens is de woning nooit een bedrijfswoning geweest daar de moeder van zonen Scholman daar altijd heeft gewoond en na haar een van de kleinzonen. Uit de definitie van woningen (art. 1.1 Activiteitenbesluit) blijkt overigens dat een woning geluidsgevoelig is als het als voor het gebouw of gedeelte van een gebouw bewoning is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsvergunning tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening. Vermeldenswaardig is dat drie recente geluidsmetingen door uw eigen gemeentelijke dienst flinke overschrijdingen hebben opgeleverd en dit ondanks de aanwezige containers die een soort geluidswal vormen.	<i>Door het vertrek van het bedrijf Jos Scholman BV maakt de woning van Structuurbaan 30a geen onderdeel meer uit van de aanwezige aangrenzende bedrijven. Dit heeft ertoe geleid dat het aangrenzende bedrijfspand in het bestemmingsplan in een lagere milieucategorie (categorie 2) is geplaatst.</i>
2.3	Het is aldus cliënt niet inzichtelijk hoe verweerder de grenzen voor geluid en	<i>Zoals wij bij de beantwoording van zienswijze 2.1 hebben aangegeven</i>

	fijnstof denkt te handhaven nu de grenzen voor geluid en stof onduidelijk zijn. Client is van oordeel dat er exacte metingen op zijn perceel dienen plaats te vinden in plaats van gebruik te maken van theoretische berekeningen van de situatie. Bij de woning van cliënt passeren veel tractoren aangezien het een hoofdroute is voor deze voertuigen en er zijn ook nog twee aannemers in de directe omgeving gevestigd. Tractoren kennen een relatief hoge uitstoot van luchtverontreinigende stoffen en geluid en men verzuimt vaak om deze bij de verkeerstellingen te betrekken. Om die reden zijn geen goede emissie kentallen beschikbaar en is het in casu, in het kader van beoordeling van milieuhinder, van groot belang dat er concrete, ter plaatse uitgevoerde metingen worden gedaan.	<i>hebben wij voor een andere insteek voor dit bestemmingsplan gekozen. De nu gekozen invulling zorgt voor een verlaging van de milieucategorieën. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstanden, waardoor er geen grenzen hoeven worden vastgelegd.</i>
2.4	Nut en noodzaak 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 aannemersbedrijf Jos Scholman en is het thans volstrekt onduidelijk wat voor geluidsgevolgen een ander bedrijf zal hebben. Dat er nut en noodzaak ontbreekt blijkt overigens ook uit de door de eigenaren zelf ingediende alternatieve plan.	<i>Zoals wij bij de beantwoording van zienswijze 2.1 hebben genoemd en bij zienswijze 1.1 hebben weergegeven is voor dit bestemmingsplan voor een andere insteek gekozen, waarbij de specifieke aannemersbestemming grotendeels is weggehaald.</i>
2.5	Milieucategorieën 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	<i>Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording weergegeven bij de zienswijzen 1.1 en 2.1.</i>

	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.	
2.6	Vervuiling grond 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. In uw reactie op de inspraak negeert u het gegeven dat er sprake is van vervuilde bodem/grond. De gronden zijn namelijk verontreinigd met schadelijke stoffen zoals DDT en DDP hetgeen bij de Provincie bekend is onder het saneringsproject WBB UT035600143. Echter, de Provincie heeft verzuimd te controleren of de vervuilde oppervlakte is afgedekt met een waterwerende bestrating. Vervuilde grond is gewoonweg afgegraven en opgeschoven naar het noorden en vervolgens vervangen door deels zand en deels gebroken puin.	<i>Zoals wij met de beantwoording van de inspraakreactie hebben aangegeven is op het achterterrein weliswaar puingranulaat geconstateerd, maar is verder 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>
2.7	Cultuur-historische waarden Het plangebied maakt onderdeel uit van het in het Barro aangewezen erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Het is onderdeel van De Hollandse Waterlinie en onderdeel van het Nationaal Landschap. De Hollandse Waterlinie staat zelfs op de	<i>Vanwege het belang van de cultuurhistorische waarden w.o. die van de Hollandse Waterlinie zijn de cultuurhistorische waarden in heel Nieuwegein in kaart gebracht en in het Raap rapport Jonge stad oude kwaliteiten</i>

	nominatie voor de Werelderfgoedlijst. Het toestaan van bedrijfsmatig gebruik doet afbreuk aan de voornoemde waarden en tast de cultuur-historische elementen aan.	<i>weergegeven. Inderdaad behoort de Malapertweg met de omliggende woningen tot de belangrijkste waardevolle cultuurhistorische gebieden van Nieuwegein. Daarom is aan deze strook in het Raap rapport Jonge stad oude kwaliteiten een hoge waarde voor cultuurhistorie toegekend. Maar het plangebied van dit bestemmingsplan behoort (grotendeels) niet tot genoemde strook en heeft zoals het rapport aangeeft slechts een basiswaarde. Omdat het plangebied echter direct grenst aan deze zone is voor de opgenomen agrarische (en tuin)bestemming, wel een dubbelbestemming voor waarde cultuurhistorie toegekend. Ook de daaronder gelegen aangrenzende bedrijfsbestemming voor enkel een ontsluiting is in overeenstemming met de basiswaarde. Hierdoor kan dan ook niet gezegd worden dat een bedrijfsbestemming per definitie afbreuk doet aan cultuurhistorische waarden.</i>
2.8	Historisch Versterkt 2005 De resultaten van jarenlang onderzoek naar de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied De Malapertweg zijn opgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Historisch Versterkt 2005. In het Programma wordt onmiskenbaar uitgegaan van agrarische hulpbedrijven binnen het plangebied. De vestiging van een aannemersbedrijf is nimmer onderzocht noch wordt het als een te accepteren mogelijkheid genoemd. Het onderhavige plan doet geen recht aan de onderzoeken die er voorheen zijn verricht en met name niet aan de bestaande cultuur-historische waarden. Bovendien is het gebied in het Wijk-jaarplan 2006 als groene zone bestempeld. Client is van oordeel dat het programma als uitgangspunt dient te dienen bij de totstandkoming van het plan voor de onderhavige locatie.	<i>Zoals bij de zienswijze 2.1 en 1.1 is aangegeven is Historisch Versterkt 2005 voor ons ook één van de uitgangspunten die tot de gekozen nieuwe insteek voor dit bestemmingsplan hebben geleid.</i>

2.9	Structuurvisie 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>Dit bestemmingsplan met de gekozen nieuwe insteek voldoet aan de pijlers zoals die door de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt ingezet. De toegepaste uitgangspunten leiden voor dit plangebied tot een duurzame leefomgeving.</i>
2.10	Het overgangsrecht 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 opgestreden 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. Het overgangsrecht is ook niet van toepassing daar artt 28.1 onder djo 28.2 onder d van het bestemmingsplan Plettenburg - De Wiers 2009 stellen dat het overgangsrecht niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van het plan. Daar	<i>Uit jurisprudentie volgt dat activiteiten die eenmaal onder het overgangsrecht vallen mogen worden voortgezet ongeacht of deze activiteiten later zijn gestaakt. Pas bij een nieuw bestemmingsplan verdwijnt het overgangsrecht voor deze activiteiten (door bv. een positieve bestemming of door het niet meer opnemen van een bestemming doordat de activiteiten niet meer plaatsvinden). Het betreft hier het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers uit 1992 (een kopie van de overgangsbepalingen treft u bijgevoegd aan).</i>

	het voorheen geldende bestemmingsplan uit 1992 dateert en slechts wordt verwezen naar een deel van het overgangsrecht (artikel 38 lid 2a) dat niet digitaal te raadplegen is, dient uw college het volledige overgangsrecht zoals toen beschreven openbaar/kenbaar te maken zodat geoordeeld kan worden of de situatie al dan niet onder het overgangsrecht valt en of de bestemming in het onderhavige ontwerp verantwoord kan worden. In ieder geval dient te worden opgemerkt dat de gegeven bestemmingen geenszins het meeste recht doen aan alle belangen die in dit gebied spelen. Specifieke gebruiksregels van artikel 4 Bedrijf	
2.11	Artikel 4.3 sub a van de voorschriften stelt dat een geluidsvermogen van meer dan 105 dB (A) is toegestaan. Mits er sprake is van een verschrijving acht cliënt een geluidsvermogen van meer dan 105 dB (A) ontoelaatbaar daar zijn woon- en leefklimaat daardoor onevenredig wordt aangetast. Dit geldt ook voor het afwijkingsartikel 4.4.1 en 4.4.2 van de voorschriften. Artikel 4.3 sub c maakt opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg mogelijk. Client verzet zich tegen opslag van consumentenvuurwerk van welke omvang dan ook daar de opslag in nabijheid van woningen teveel risico's met zich mee brengt. Op grond van het Vuurwerkbesluit (artikel 4.2) moeten de veiligheidsafstanden uit bijlage 3 van dat besluit doorwerken in het bestemmingsplan. Het gaat om de afstand tussen een bedrijf waar vuurwerk wordt opgeslagen/verkocht en een (geprojecteerd) kwetsbaar object laten. Voor de opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg moet 8 meter worden aangehouden (t.o.v. de deur van de bewaarplaats). Voor de opslag van meer dan 10.000 kilo consumenten vuurwerk zijn afstanden vermeld in tabel 1. In het	<i>Door de nieuwe insteek van dit bestemmingsplan is het opnemen van geluidsgrenzen niet meer nodig. Daarbij is bij de beantwoording van zienswijze 2.1 al aangegeven dat Koop Bronbemaling in milieucategorie 2 valt (en niet in categorie 3B).</i> <i>Het door u ingebrachte punt over de opslag van consumentenvuurwerk nemen wij over en hebben dit niet meer mogelijk gemaakt.</i>

2.12	bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de veiligheidsafstanden voor de opslag van vuurwerk zijn geïntegreerd. Handhaafbaarheid De ruime ervaring uit het verleden heeft geleerd dat op het perceel van Scholman zoveel illegale handelingen en werkzaamheden plaatsvinden dat er bij cliënt geen enkel vertrouwen is in de handhaafbaarheid van het nieuwe plan. Zo is op het terrein ook een benzine en diesel pompstation aanwezig en cliënt betwijfelt of dit station wel aan regelgeving voldoet. Een ander voorbeeld is het illegaal bouwen op agrarisch grond dat driemaal stilgelegd moest worden maar tot op heden niet verwijderd is. Daarnaast worden op het perceel stadsbussen onderhouden waarvoor niet bekend is of er al dan niet een vergunning is verleend.	<i>Door het vaststellen van een bestemmingsplan ook voor dit plangebied ontstaat er voor iedereen duidelijkheid over de bestemmingen en gebruiksmogelijkheden van de gronden. Daarmee ontstaat ook duidelijkheid met betrekking tot handhaving.</i>
2.13	Gaarne verzoek ik u deze zienswijze in behandeling te nemen en mij nader te berichten.	<i>U heeft hiervoor kunnen lezen hoe wij uw zienswijze hebben beantwoord.</i>
3	Indiener 3 Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze 2.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.</i>
4	Indiener 4 Met de beantwoording van de inspraakreacties kan ik het niet eens zijn vandaar deze zienswijze.	
4.1	Goedkeuring door de raad in 2010 Het bestemmingsplan Plettenburg-de Wiers is op 17 februari 2010 door de raad goedgekeurd. Omdat nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en de zienswijzen niet leiden tot wijzigingen, heeft het college toch op het laatste moment de bestemming Bedrijf	<i>Het huidige ontwerpbestemmingsplan onderbouwt de bestemmingen, zoals die destijds in het niet goedgekeurde deel van het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009 aan de Structuurbaan 30 en achterterrein waren toegekend. Wel zijn in het huidige ontwerp enkele aanpassingen</i>

	(an) aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hier bestond geen enkele onderbouwing voor. Nu in 2014 bevat dit ontwerpbestemmingsplan 134 pagina's. In 2010 was er helemaal niets. GS heeft dus terecht goedkeuring aan dit deel onthouden. <i>Delen waaraan goedkeuring onthouden zijn moeten opnieuw worden vastgesteld.</i> Het feit dat de gemeenteraad op 17 februari 2010 het bestemmingsplan heeft vastgesteld kan dus nooit de aanleiding zijn voor dit plan.	<i>t.o.v. niet goedgekeurde gekeurde deel opgenomen. De ingediende zienswijzen hebben (wederom) geleid tot een nieuwe insteek voor dit plangebied, zoals is weergegeven bij zienswijze 1.1</i>
4.2	Overgangsrecht GS hebben het hele achterterrein van goedkeuring onthouden. Dus inclusief Structuurbaan 30. Het college vindt dat het onder het overgangsrecht valt. Dat is niet zo. Het staat wel in het bestemmingsplan Plettenburg de Wiers 1992 maar uit jurisprudentie blijkt <i>dat beroep op het overgangsrecht niet op gaat als de gemeente tijdig het verboden gebruik heeft "gewraakt"</i>. En dat is meerdere keren gebeurd. Vanaf eind jaren negentig tot 2009. Wanneer is er voor het eerst beroep gedaan op het overgangsrecht, en door wie? Volgens mij door het college en was dat op 16 februari 2010. Dus dat er positief bestemd <i>moet</i> worden gaat niet op. Ik zie het slechts als uitvlucht van het College omdat ze niet hebben voldaan aan hun <i>plicht</i> tot handhaven.	<i>Wij zijn van oordeel dat (de aannemersactiviteiten) op het voorterrein van Structuurbaan 30 onder het overgangsrecht vallen. Daarom is het voorterrein van Structuurbaan 30 ook nooit onderdeel geweest in de gevoerde handhavingprocedures.</i>
4.3	Het bedrijf Scholman lang gevestigd aan de Structuurbaan Dat klopt, maar niet onopgemerkt. Begonnen als Loonbedrijf en gegroeid tot een Holding van meerdere bedrijfsvormen. Vanaf eind negentiger jaren al niet wenselijk dat bepaalde onderdelen zich op die locatie vestigden. Vandaar de Nota Historisch Versterkt, waar de bedoeling was dat de aannemerstak zou moeten worden verplaatst. Handhavingstrajecten van bij elkaar wel 15 jaar.	<i>Zoals wij bij zienswijze 4.2 hebben aangegeven is er op het voorterrein van Structuurbaan 30 nooit handhavend opgetreden.</i>

4.4	Nota Historisch Versterkt De Nota geeft de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied De Malapertweg weer. Opgesteld om ongewenste ontwikkelingen waaronder het aannemersbedrijf tegen te gaan. Een zorgvuldig vastgestelde nota waarin er alleen plaats is voor agrarisch gerelateerde bedrijven. Zo diende het te worden opgenomen in het bestemmingsplan Plettenburg 2009. Waarom daar nu van wordt afgeweken wordt niet goed onderbouwd.	<i>Zoals bij de zienswijze 2.1 en 1.1 is aangegeven is Historisch Versterkt 2005 voor ons ook één van de uitgangspunten die tot de gekozen nieuwe insteek voor dit bestemmingsplan hebben geleid.</i>
4.5	Situatie veranderd na het opstellen van dit voorontwerp. Uiteindelijk na vele jaren van onrecht en overlast en een aantasting van het bijzondere gebied is er toch in 2013 gehandhaafd en mag het aannemersbedrijf zich, niet meer op het achterterrein begeven. Bovendien heeft het bedrijf Scholman zijn werkzaamheden verplaatst naar het bedrijventerrein. Wat is nu nog de nut en noodzaak om daar een aannemersbedrijf mogelijk te maken. Bestemmen vanuit de nu wettelijke situatie en dat is agrarische grond. Terug naar de Nota Historisch Versterkt.	<i>De situatie is inderdaad gewijzigd waardoor wij voor een andere insteek voor dit bestemmingsplan hebben gekozen (zie beantwoording zienswijze 2.1).</i>
5	Stichting Overeind Nieuwegein Wij hebben een inspraakreactie gegeven maar kunnen het op verschillende punten niet eens zijn met de beantwoording, vandaar deze zienswijze om onze argumenten te verduidelijken. Planomschrijving Het gebied Malapertweg en omgeving heeft een duidelijke eigen functie vastgelegd in het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers. Het wordt o.a. genoemd als woonenclave, groene corridor, nederzetting lint. Gescheiden van het bedrijventerrein door een sloot zowel aan	

	de noord als zijde. Aan de zuidkant maar binnen het gebied Malapertweg ligt de Structuurbaan 30 en achterterrein. De Malapertweg met de aanliggende bebouwing vertegenwoordigt een grote waarde voor de geschiedenis van Jutphaas en van Nieuwegein. De nog aanwezige hoeven, landschappelijke elementen en archeologische restanten maken dit een bijzonder gebied. De aanwezigheid van het omringende bedrijventerrein maken het ook tot een kwetsbaar gebied. Vanwege deze kwetsbaarheid is het wenselijk om zorgvuldig om te gaan met ontwikkelingsinitiatieven. Om deze afweging goed te kunnen maken is een aantal notities opgesteld die inzicht verschaffen over eventuele ontwikkelingsmogelijkheden. Dit alles heeft geleid tot de Nota Historisch Versterkt. In de Monumenten Inventarisatie 2002 wordt het gebied rondom de Malapertweg al omschreven als belangrijk voor de geschiedenis van Nieuwegein. Maar tevens wordt de vrees uitgesproken of het gebied is bestand tegen het oprukkende industriegebied.	
5.1	Nota Historisch Versterkt In deze nota is vastgesteld wat in het bijzondere gebied <i>wenselijk is</i> niet wat mogelijk is. Uitgangspunten uitsluitend agrarisch gerelateerde bedrijven toestaan. Kleinschalig en ruimtelijk. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk waarom hier van wordt afgeweken.	<i>De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een andere insteek van het bestemmingsplan. De uitgangspunten (w.o. Historisch Versterkt) en de overwegingen die tot dit bestemmingplan hebben geleid zijn weergegeven bij de beantwoording van zienswijze 1.1.</i>
5.2	Doel van het Plan Structuurbaan 30 Wat is de nut en noodzaak van het aannemersbedrijf op dit moment. De fa. Scholman is vertrokken naar de Morsebaan op het bedrijventerrein. De grondeigenaren zouden liever een andere bestemming aan hun eigendommen geven. De bewoners willen rust en geen overlast meer van	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1.1.</i>

5.3	zwaar verkeer en gemeente beroept zich op het overgangsrecht De Stichting Overeind is voor het behoud van de bijzondere kwaliteiten in het gebied. Overgangsrecht Beroep op het overgangsrecht gaat niet op als de gemeente tijdig, en dat wil zeggen voor de datum van inwerkstelling van het nieuwe bestemmingsplan het verboden gebruik heeft "gewraakt". Wraking gebeurt aan de hand van een aanschrijving of een andere mededeling dat de gemeente het illegaal gebruikt niet accepteert. En dat is gebeurt. Vanaf het begin(2002 en daarvoor)van de Nota Historisch Versterkt werd de aannemerstak als ongewenst beschreven. In de vergunning van 2004 voor uitbreiding van het bedrijf Structuurbaan 30 werd nadrukkelijk vermeld dat het gebouw niet voor het aannemersbedrijf bedoeld was. Hiertegen is geen bezwaar of beroep ingesteld door het bedrijf Scholman. Ook uit langdurige (van 2007 tot 2010) correspondentie tussen de gemeente en de Fa. Scholman, inzake een lang handhavingstraject blijkt keer op keer dat een aannemersbedrijf op deze locatie niet gewenst is. Pas in 2010 na het zogenaamde onderzoek van de gemeente (beantwoording inspraakreactie 6.5) kwam voor het eerst het "overgangsrecht" ter sprake. Dat onderzoek roept vraagtekens op. In 2009 was na lang onderzoek duidelijk dat er gehandhaafd moest worden. Het college nam het advies van de commissie bezwaar en beroep niet over en ging niet over tot handhaving. Er zal door het college moeten worden aangetoond dat er daadwerkelijk tijdens aanvang van het bestemmingsplan 1992 sprake was van een aannemersbedrijf op die locatie.	<i>Wij zijn van oordeel dat (de aannemersactiviteiten) op het voorterrein van Structuurbaan 30 onder het overgangsrecht vallen. Daarom is het voorterrein van Structuurbaan 30 ook nooit onderdeel geweest in de gevoerde handhavingprocedures. De aannemersactiviteiten zijn op het voorterrein van Structuurbaan 30 nooit "gewraakt".</i>
5.4	Beperkingen Woonhuis Structuurbaan 30 is een woonhuis dus de bewoners moeten ook de	<i>Door het vertrek van het aannemersbedrijf Jos Scholman BV is de</i>

Bladnummer 19/37

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen ontwerp
bestemmingsplan Structuurbaan 30 en
achterterrein

	wettelijke bescherming hebben die elke burgerwoning heeft. Voor een juiste terreininrichting de grens geluidsbelasting duidelijker maken als een rechte lijn bijvoorbeeld gelijk aan de zuidkant van de bouwvlakken die oorspronkelijk voor het hoveniers en fruit sorteerbedrijf waren bestemd. Anders is het niet handhaafbaar en niet uitvoerbaar.	<i>burgerwoning van Structuurbaan 30a niet meer als bedrijfswoning te beschouwen. Daarom is in het nieuwe bestemmingsplan hiermee ook rekening gehouden (zie de beantwoording van zienswijze 1.1).</i>
5.5	Bouwvlakken en goothoogtes Het zuidelijkste bouwvlak achter De Malapertweg 15 komt niet voor in het bestemmingsplan 1992 (zie beantwoording bestemmingsplan 2009 B 11.7). De goothoogte bebouwing Structuurbaan 30 moet 3 meter zijn. Voor de bouwvlakken waar oorspronkelijk het hoveniers en fruitsorteerbedrijf zich zouden vestigen ook de goothoogte terugbrengen naar de voor het gebied gebruikelijke goothoogte 3 meter.	<i>De bouwvlakken zoals die bij de vaststelling van het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009 waren opgenomen zijn voor ons uitgangspunt. Dit geldt ook voor het bouwvlak achter De Malapertweg 15 waar voorheen een romleyloods heeft gestaan. Vanwege het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand moest deze loods afgebroken worden. In het huidige ontwerpbestemmingsplan was voor de aanwezige bedrijfsbebouwing aan Stuctuurbaan 30 al een goothoogte van 3 meter opgenomen. Voor de goothoogten van de vergunde bedrijfsbebouwing voor het hoveniersbedrijf en fruitsorteerbedrijf zijn de vergunde goothoogten overgenomen en die zijn hoger dan de door u voorgestelde 3 meter. Uw voorstel nemen wij dan ook niet over.</i>
5.6	Cultuurhistorische waarde Het plangebied heeft een basiswaarde voor wat betreft de cultuurhistorie en moet als zodanig benoemd worden en beschermd worden. (het bedrijventerrein heeft een nul waarde)	<i>De gekozen nieuwe bestemmingen zoals aangegeven bij de beantwoording van zienswijzen 1.1 en verder uitgewerkt bij de beantwoording van zienswijze 2.7 doen recht aan de basiswaarde voor cultuurhistorie.</i>
5.7	Vaststellen bestemmingsplan Plettenburg De Wiers 2009 De gemeenteraad heeft het hele bestemmingsplan op 17 februari 2010 goedgekeurd. Het College ziet dit als een van de elementen wat geleid heeft tot dit voorontwerp. Wij delen deze mening niet	<i>Gedeputeerde Staten hebben het deel Structuurbaan 30 en achterterrein uit het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009 op twee gronden niet goedgekeurd. De eerste grond betreft het ontbreken van</i>

Bladnummer 20/37

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen ontwerp
bestemmingsplan Structuurbaan 30 en
achterterrein

	en vinden dat de gemeenteraad in 2010 misleid is door op het laatste momentbestemming Bedrijf (an) toe te voegen. De Provincie heeft het plan op onderdelen afgekeurd. Onderdelen waarvan goedkeuring onthouden is moeten opnieuw worden vastgesteld.	<i>een milieu hygiënisch onderzoek van de aannemersbestemming. De tweede grond betreft het wijzigen van het ontwerp bestemmingsplan na de ter inzage legging. Belanghebbenden hadden erop mogen vertrouwen dat een dergelijke aanpassing niet aan de orde zou zijn. Een bijzondere omstandigheid hierbij is dat de toenmalige raadscommissie heeft aangegeven het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009 niet te willen behandelen in haar vergadering. Hierdoor werd het bestemmingsplan rechtstreeks in de raadsvergadering behandeld, waardoor insprekers geen gelegenheid meer hadden om in te spreken bij een raadscommissie. Wij hebben de gemeenteraad zeker niet misleid, maar de communicatie is niet goed geweest. Nu wij (wederom) op basis van zienswijzen een nieuwe insteek voor dit bestemmingsplan hebben gekozen, kiezen wij er nu voor om dit bestemmingsplan eerst als een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.</i>
5.8	Planschade We missen een planschade overeenkomst.	<i>Dit bestemmingsplan betreft nog een reparatie van het niet goedgekeurde deel van het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009, waardoor een planschade overeenkomst niet aan de orde is.</i>
5.9	Conclusie Wij vinden dat er niet zorgvuldig is onderzocht waarom een aannemersbedrijf op deze locatiewenselijk zou zijn. Dat er geen redenen zijn op van de Nota Historisch Versterkt af te wijken.	<i>Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1.1 is aangegeven is voor een andere insteek voor dit bestemmingsplan gekozen, waardoor een aannemersbedrijf nu alleen nog maar mogelijk is in het zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw van het voorterrein van Structuurbaan 30. Op dit deel is nu het aannemersbedrijf Koop Bronbemaling gevestigd (milieucategorie 2).</i>

6	Indieners 6 M.b.t. bestemmingen gebruik van het achterterrein (betreft hun eigendom: vooringang / uitrit Structuurbaan 30; en terrein achter de percelen De Malapertweg 3, 5, 7, 7a)	
6.1	Inleiding Het motiverings- en rechtszekerheid beginsel vraagt om een inhoudelijk gemotiveerde beantwoording op inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein. De gegeven reacties zijn met name gestoeld op: "De keuzes worden ingegeven door afweging van alle belangen, die spelen in het gebied" en "Om de spanningen in het gebied te verminderen". Deze afzonderlijke belangen worden niet specifiek benoemd, niet gekwalificeerd en gekwantificeerd, en het afwegingskader ontbreekt. Hierin dient te worden voorzien. Daarom wordt onverkort onze inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein d.d. 25 november 2013 ook voor het ontwerp bestemmingsplan als zienswijze ingebracht (zie bijlage) met het verzoek aan de Gemeente Nieuwegein deze alsnog te behandelen en tot heroverweging over te gaan, met in acht name van de onderwerpen, die in deze zienswijze aanvullend worden benoemd. Resultaat dat wordt nagestreefd, moet leiden tot een flexibele, passende en toekomstbestendige invulling, zodat een ongestoord en samenhangend gebruik van het totale perceel en de bedrijfsgebouwen binnen de kaders van de huidige wet en regelgeving mogelijk wordt. De legalisatie van de ontwikkelingen in dit gebied loopt continue achter de feiten en de realiteit aan. Zelfs in 2014 is voor dit	<i>De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een andere insteek van het bestemmingsplan. De uitgangspunten (w.o. Historisch Versterkt) en de overwegingen die tot dit bestemmingplan hebben geleid zijn weergegeven bij de beantwoording van zienswijze 1.1.</i>

6.2	plangebied het Bestemmingsplan Plettenburg – de Wiers 1991 / 1992 nog van kracht!!! De gemeente Nieuwegein is ernstig in gebreke. Wij worden in het gebruik van ons eigendom ernstig benadeeld. Bestemming Goedkeuring van de Bestemming Bedrijf B (an) = $B \leq 3B$ voor het zuidelijk deel van het achterterrein en bedrijfsdeel Structuurbaan 30, aangeduid in het Bestemmingsplan Plettenburg - de Wiers 2009, was in 2010 onthouden door GS bij gebrek aan onderbouwing. In het ontwerpbestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein 2014 wordt deze omissie gerepareerd. In de bijlagen van dit plan wordt aangetoond, dat de inpassing van het aannemersbedrijf, in de categorie Bedrijf $B \leq 3B$, mogelijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het hoveniersbedrijf en het fruitbedrijf waren al gelegaliseerd op dit achterterrein door de vergunningen, verleend in 2006 door de Gemeente Nieuwegein, onder vrijstellingen ex artikel 19 WRO. De Bestemming Agrarisch A ($\approx B \leq 3A$) voor het noordelijk deel van achterterrein en voorzijde Structuurbaan 30 met de functie bijbehorende voorzieningen voor de vergunde bedrijven (hoveniersbedrijf en fruitbedrijf), zoals erven, toegangswegen, water, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen was definitief bestemd in het Bestemmingsplan Plettenburg - de Wiers 2009, en door GS goedgekeurd met brief d.d. 12 oktober 2010. Dit noordelijk deel is een onlosmakelijk onderdeel van totale achterterrein, dat ons eigendom betreft, en is in dit voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein in het plangebied betrokken en opgenomen. Deze functies	<i>Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1.1 is aangegeven is voor een andere insteek voor dit bestemmingsplan gekozen. Een groot deel van het noordelijke achterterrein heeft nu een bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding voor ontsluiting gekregen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om vanaf de Structuurbaan op het achterterrein te komen. Wel hebben wij voor nu overwogen om op deze bestemming geen erven en parkeervoorzieningen toe te staan, zodat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen niet een voldongen situatie is ontstaan.</i>
-------------------	--	---

6.3	dienen gehandhaafd te blijven en mogen niet worden beperkt. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en regelgeving van kracht. Bij aanpassingen van bestemmingsplannen dient de gemeente Nieuwegein deze te volgen. Hoveniersbedrijf en fruitbedrijf zijn in deze regelgeving niet meer gecategoriseerd als Agrarisch hulpbedrijf (Ah) of Agrarisch dienstverlenend bedrijf (A) maar als Bedrijf (B). Aard van deze bedrijven en haar activiteiten zijn niet gewijzigd door deze toewijzing tot een andere categorie indeling. Om de functies van de genoemde bijbehorende voorzieningen op het noordelijk deel van het achterterrein te faciliteren ten behoeve van de vergunde bedrijven, wordt verzocht de Bestemming Agrarisch (A) te wijzigen in Bestemming Bedrijf (B) om dit mogelijk te maken.	<i>Zoals wij bij de beantwoording van zienswijze 6.2 hebben aangegeven, hebben wij een groot deel van het noordelijke achterterrein een bedrijfsbestemming met nadere aanduiding voor ontsluiting gegeven. Voor een klein deel van het noordelijke achterterrein handhaven wij de agrarische bestemming vanwege het feit dat dit deel grenst aan hoge cultuurhistorische waarden en tevens dienst kan doen als buffer naar de woningen aan de Malapertweg.</i>
6.4	Functies De bouw voor de bedrijfsgebouwen voor het hoveniersbedrijf en het fruitbedrijf zijn mogelijk gemaakt, maar het gebruik en de bedrijfsvoering van de vergunde bedrijven nog niet, dit is een omissie in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan, omdat: • Eigenaren van het betreffende achterterrein en de vergunde bedrijven niet beschikken over een inrit / uitgang naar de Archimedesbaan. Achterterrein wordt door de toegekende bestemmingen en regels in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan op slot gezet. De vergunde bedrijven (was categorie A of Ah, is nu B) hebben dan geen eigen ontsluiting meer op de Structuurbaan, zoals op de situatieschets, onderdeel van de verleende vergunningen, staat aangegeven, mede door de specifieke gebruiksregels in artikel 3 Agrarisch.	<i>Zoals wij bij de beantwoording van zienswijze 1.1 hebben aangegeven is een ontsluiting vanaf de Structuurbaan over het noordelijke achterterrein mogelijk gemaakt.</i>

6.5	• Het niet praktisch is en onduidelijk, dat op het zuidelijk deel van het achterterrein geen goederen mogen worden opgeslagen buiten het bouwvlak. Deze functie dient t.b.v. de bedrijfsvoering van de vergunde bedrijven in dit bestemmingplan te worden opgenomen.	<i>Voor het bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers hebben wij het beleid dat opslag van materialen alleen plaats mogen vinden binnen het bouwvlak. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijfslocaties in z'n geheel een rommelige uitstraling kunnen krijgen of zelfs kunnen verloederen. Deze regeling is dan ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009.</i>
6.6	• Opslag van materialen dient ook als functie voor het noordelijk deel van het achterterrein te worden toegevoegd, zoals in 1992 t/m 2009 door hoveniersbedrijf H.Copijn & Zn een deel van dit terrein werd benut. Welke belangen worden met een onnodige beperking in het gebruik van het terrein gediend? Toegedichte functies en bestemming Agrarisch gebruik Het dossier wordt steeds complexer. Onderwerpen als opdeling van het achterterrein in twee perceeldelen met de bestemmingen Bedrijf (B) en Agrarisch (A), terwijl het functioneel altijd één perceel is geweest, de bufferfunctie, dubbelbestemmingen met regels, die hun doelmatigheid missen, extensief agrarisch gebruik, zijn nooit aan de orde geweest en besproken met of voorgelegd aan de betrokkenen.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u naar de beantwoording van de zienswijzen 6.3 en 6.5.</i>
6.7	De bestemming Agrarisch voor het noordelijk deel van het achterterrein is een achterhaalde bestemming, omdat agrarisch gebruik door: • toepassing van gewasbescherming milieu implicaties met zich mee zal brengen vooromwonenden. De milieuzonering staat landelijk nog steeds ter discussie (afstand van 50 meter tot perceelgrenzen van omwonenden). • de schaalgrootte van het noordelijk deel	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 6.1 en 1.1.</i>

6.8	van het perceel economisch niet realistisch en haalbaar is. • niet meer passend is binnen het gebied de Malapertweg. Dit was de aanleiding tot Historisch Versterkt 2005 omdat agrarisch gebruik niet meer mogelijk was. Genoemde beschrijvingen in het ontwerpbestemmingsplan doen geen recht aan de feitelijke situatie, omdat het nu braakliggend terrein betreft, wachtend op legalisatie van verleende vergunningen. De eigenaren worden door het uitblijven van legalisatie al jarenlang financieel/ economisch gedupeerd. Dubbelbestemmingen archeologie en cultuurhistorie Op uw verzoek hebben wij u recent het RAAP rapport d.d. 10 november 2006 ter hand gesteld. Tevens hebben wij u verzocht het overleg te voeren m.b.t. dit onderwerp, zoals door u is aangekondigd en gevraagd in de notitie beantwoording inspraak. Op basis van de kans op de verwachtingswaarde dan wel bekende waarden (vindplaatsen) wordt een dubbelbestemming toegekend. Er wordt melding van gemaakt, dat het plangebied een zeer hoge cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt, met name het noordelijk deel van het achterterrein (zone 'oud bewoningslint aan ontginningsas'). • Dit dient nader gespecificeerd te worden, welke specifieke cultuurhistorische kwaliteiten zijn hier zichtbaar en door wie zijn die onderzocht. • Het RAAP rapport 2538 betreft een inventarisatie en heeft geen nieuwe zaken aan het licht gebracht, die al bekend waren. Zeker geen reden om in dit plangebied en het achterterrein onderscheid te maken m.b.t. het toekennen van dubbelbestemmingen. Op het achterterrein heeft nooit een archeologisch monument gestaan volgens	<i>Sinds 1 januari 2012 is het wettelijk verplicht om in bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Vanwege het belang van cultuurhistorische waarden w.o. die van de Hollandse Waterlinie zijn de cultuurhistorische waarden in heel Nieuwegein in kaart gebracht en in het Raap rapport Jonge stad oude kwaliteiten weergegeven. Inderdaad behoort de Malapertweg met de omliggende woningen tot de belangrijkste waardevolle cultuurhistorische gebieden van Nieuwegein. Daarom is aan deze strook in het Raap rapport Jonge stad oude kwaliteiten een hoge waarde voor cultuurhistorie toegekend. Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort (grotendeels) niet tot genoemde strook en heeft zoals het rapport aangeeft slechts een basiswaarde. Omdat het plangebied echter direct grenst aan deze zone is voor de opgenomen agrarische bestemming, wel een dubbelbestemming voor waarde cultuurhistorie toegekend. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1.1 is aangegeven is de agrarische bestemming en de dubbelbestemming voor waarde cultuurhistorie verkleind. Met het opnemen van de dubbelbestemming wordt</i>
------------	--	--

6.9	de historische onderzoeken. Aan de andere (noordelijke) kant van de Malapertweg wel. Het dient opgemerkt te worden, dat recent door de Gemeente Nieuwegein toestemming is gegeven een gemeentelijk monument te slopen, gelijkend op de Schuilkerk, die ook aan die noordelijke kant van de Malapertweg heeft gestaan. Is hier nog sprake van gelijke behandeling in belangenafweging? • Bij het rooien van de boomgaard (o.a. hoogstam fruitbomen met diepewortelkonten) op het achterterrein is geen enkele aanwijzing naar boven gekomen. Bij de bouw van de nieuwe woning aan de Malapertweg 7a is dit ook niet het geval geweest. • De archeologische dubbelbestemming wordt op het gehele achterterrein opgelegd, op welk onderzoek is dat gebaseerd. Het RAAP rapport d.d. 10 november 2006 geeft daar geen aanleiding toe. Voldoende redenen om deze dubbelbestemmingen niet op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Met een algemene regel m.b.t. meldingsplicht kan worden volstaan. Het proces "De gemeente heeft de mogelijkheid om specifieke keuzes te maken in bestemmingen en aanduidingen. Deze keuzes worden ingegeven door de afweging van belangen, die spelen in het gebied." In dat geval moet ook duidelijk kenbaar worden gemaakt welke afzonderlijke en specifieke belangen dat betreffen en dient het afwegingskader te worden aangegeven. Met de betrokkenen dient in gesprek te worden gegaan om oplossingen te bereiken, waarbij het algemeen belang, waaronder het voldoen aan vigerende wet en regelgeving, ook wordt beschouwd. Dit moet toetsbaar zijn en afgewogen worden tegenover reeds gevestigde rechten.	<i>voorkomen dat ingrepen worden gedaan die niet meer terug zijn te draaien.</i> <i>U heeft ons het Raap rapport van 10 november 2006 ten aanzien van archeologie ter hand gesteld. Uit de beoordeling van dit rapport kunnen wij niet anders dan concluderen dat we de dubbelbestemming waarde archeologie handhaven. Het rapport concludeert namelijk dat er geen archeologisch onderzoek nodig is, omdat er niet/nauwelijks bebouwing wordt gerealiseerd op gronden met een archeologische verwachting. De bodem kan pas worden vrijgegeven voor archeologie, wanneer (conform het inmiddels vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid) archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Dit laatste is niet gebeurd. Het onderzoek heeft slechts aangetoond dat het bouwplan nauwelijks bodemverstoring met zich meebrengt, waardoor mogelijke aanwezige archeologische waarden niet in het geding komen.</i> <i>De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot heroverweging van de insteek voor het bestemmingsplan. De afweging voor de nieuwe insteek van dit bestemmingsplan treft u bij de beantwoording van zienswijze 1.1 aan. Hierbij is in ieder geval rekening gehouden met een ontsluiting aan de Structuurbaan via het noordelijke achterterrein.</i>
------------	--	---

	De gemeenteraad mag erop vertrouwen, dat zij bij wijziging van omstandigheden, afdoende en tijdig wordt geïnformeerd door het college van B & W en de ambtelijke organisatie, omtrent de implicaties van deze wijzigingen om hen in de gelegenheid te stellen tot een eigen afgewogen besluit te komen. De vraag is of dit afdoende heeft plaatsgevonden. Verzocht wordt hier voldoende in te voorzien om een heroverweging mogelijk te maken.	
6.10	De spanningen tussen betrokkenen zijn ontstaan door het ontbreken van een adequaat bestemmingsplan voor het bedrijf Jos Scholman B.V. en de vergunde bedrijven. Daarom konden ook het hoveniersbedrijf en fruitbedrijf niet worden gerealiseerd, omdat tot nu toe alleen de bouw wordt gefaciliteerd, maar niet het gebruik. De economische uitvoerbaarheid komt daarbij in het geding, verergerd door de economische crisis. Het daarom nog niet gerealiseerd hebben van de vergunde bedrijven op deze locatie mag geen reden / aanleiding zijn om de bedrijfsvoering van de vergunde bedrijven in het ontwerp bestemmingsplan te blokkeren. Dat voldoet niet aan goede ruimtelijke ordening. Gemeente Nieuwegein is en blijft in gebreke en is mede verantwoordelijk voor de optredende spanningen.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijzen verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijzen 6.9 en 1.1.</i>
6.11	De uitgeoefende bedrijfsvoering en het gedrag van het bedrijf Jos Scholman B.V. en de wijze van reageren daarop door omwonenden hebben niet bijgedragen aan het verminderen van de spanning in dit gebied. De hoofdactiviteiten van Jos Scholman Bedrijven B.V. ($B \leq 3B$) zijn inmiddels verhuisd naar de Morsebaan 1 in Nieuwegein. Duidelijk gewijzigde omstandigheden, die mede om een herbezinning en aanpassing van dit	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijzen verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1.1.</i>

6.12	ontwerpbestemmingsplan vragen en deze mogelijk maken. Dit gegeven negeren, bevordert een evenwichtige beoordeling en afweging van belangen niet. De uitoefening van het fruitbedrijf aan de Malapertweg 10, gedurende meer dan 30 jaar, heeft nimmer tot enige klacht geleid. Dit geldt ook voor de uitoefening van het hoveniersbedrijf aan de Wattbaan 24, gedurende meer dan 15 jaar, in het bestemmingsgebied Plettenburg-West met kantoren en omringd door woningen. Er is geen enkele aanleiding te bedenken, waarom dit soort bedrijven op het achterterrein ineens voor overlast voor omwonenden zouden zorgen. De eigenaren van het achterterrein worden onevenredig en ernstig benadeeld in een spanningsveld, waar zij geen deel van uitmaken. De spanning wordt veroorzaakt door twee omwonenden, de Stichting Overeind en de voormalige gebruiker Jos Scholman Bedrijven B.V. van het achterterrein om hun moverende redenen. Doelgroep bestemmingsplan, wie voert regie Voor wie zijn de specifieke gebruiksregels en het afwijken van gebruiksregels in artikel 3 Agrarisch en artikel 4 Bedrijf, de bouwregels in artikel 6 Waarde - archeologie —4 en het uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning in artikel 7 Waarde – Cultuurhistorie geschreven? Het is niet praktisch, nauwelijks te doorgronden en onduidelijk hetgeen beoogd wordt. Het heeft er alle schijn van, dat alle onderwerpen, die bestemming technisch kunnen worden bedacht in regels zijn opgenomen om de planologische inpassing van de vergunde bedrijven te frustreren en deze te bezwaren met onredelijke en ongrijpbare voorwaarden, die geen doel dienen. Dit komt voort uit het gegeven, dat de afdeling handhaving	<i>Zoals is aangegeven bij de beantwoording van zienswijze 1.1 hebben wij voor een nieuwe insteek voor dit bestemmingsplan gekozen. De gemeente kiest hiermee de regie. Verder hebben wij bij de beantwoording van de zienswijzen 6.1, 6.7 en 6.8 aangegeven waarom wij voor specifieke regels hebben gekozen.</i>
--------------------	---	---

6.14	meer dan ruimtelijke ordening bepalend lijkt voor het bestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein. Het voldoen aan goede ruimtelijke ordening is in het geding. Wie voert de regie bij de opstellers van het bestemmingsplan, waarvan verwacht mag worden dat deze eenvoudig, duidelijk en eenduidig is, de afdeling Handhaving of Ruimtelijkeordening, verenigd in Duurzame ontwikkeling of adviseurs, die nauwelijks op de hoogte zijn van wat er speelt? Geconstateerd kan worden, dat voor alle afzonderlijke planologische onderwerpen "koninkrijkjes" bestaan, die niet in staat zijn resultaatgericht en afwegend tot een oplossing komen. Het is gewenst dit proces te evalueren en tot verbetering te besluiten. Goede ruimtelijke ordening Op basis van artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient een bestemmingsplan te voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Evident is dat het voorliggende bestemmingsplan niet aan deze eisen voldoet. Gewezen zij in dit verband op het volgende. <i>Gebruik feitelijk onmogelijk</i> Op 28 november 2006 heeft uw college een vergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfspand met kantoor ten behoeve van een hoveniersbedrijf op het perceel ten zuiden van de Malapertweg, kadastrale gemeente JPSOO, sectie D, nummer 2126, alsmede voor het bouwen van een bedrijfspand met kantoor ten behoeve van een fruitbedrijf op het perceel ten zuiden van de Malapertweg, kadastrale gemeente JPSOO, sectie D, nummer 2127. Beide vergunningen zijn ook positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan "Structuurbaan 30 en achterterrein", in die zin dat voor	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u naar de beantwoording van de zienswijzen 1.1 en 6.9. Het gebruik van het noordelijke achterterrein is nu mogelijk gemaakt door het opnemen van een bedrijfsbestemming met een nadere aanduiding voor ontsluiting. Hiermee kan via deze bestemming het zuidelijke achterperceel, waar een specifieke bedrijfsbestemming voor een hoveniersbedrijf en fruitbedrijf is opgenomen, worden bereikt.</i>
--------------------	--	--

	beide percelen de aanduiding "<i>specifieke vorm van bedrijf-1</i>" is opgenomen. Blijkens artikel 4.1 sub a van het bestemmingsplan zijn de gronden met deze bestemming en aanduiding bestemd voor een aannemersbedrijf en hoveniers- en fruitbedrijf. Beide percelen (nrs. 2126 en 2127) kunnen alleen ontsloten worden door het direct ten noorden van beide percelen gelegen perceel. Aan dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "<i>Agrarisch</i>", artikel 3 toegekend. Blijkens artikel 3.4 van het ontwerp bestemmingsplan wordt onder met de agrarische bestemming strijdig gebruik in ieder geval verstaan: a. de opslag van goederen buiten het bouwvlak; b. parkeren, niet ten behoeve van de agrarische bestemming; c. ontsluitingen, niet ten behoeve van de agrarische bestemming. Met andere woorden: het ontwerpbestemmingsplan staat ontsluiting van de hiervoor genoemde vergunde bedrijven via het agrarische perceel niet toe. Nu beide bedrijfspercelen echter op geen enkele andere wijzen <i>kunnen</i> worden ontsloten, wordt de uitoefening van het hoveniersbedrijf en het fruitbedrijf door het toekennen van de agrarische bestemming aan het noordelijk gelegen perceel, <u>feitelijk onmogelijk</u> gemaakt. In dit verband zij tevens verwezen naar hetgeen in deze zienswijze onder het kopje "<i>functies</i>" reeds is opgemerkt. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) dat een bestemmingsplan geen bestemmingen mag bevatten die onderling tegenstrijdig zijn. Dit is niet alleen in strijd met de eisen van een goede ruimtelijke ordening, maar tevens met de verplichtingen die het zorgvuldigheidsbeginsel met zich meebrengt.	
--	--	--

6.15	Overigens zij in dit verband tevens nog verwezen naar de volstrekt onbegrijpelijke en innerlijktegenstrijdige overweging van uw gemeente onder punt 5.1 van de zienswijzennota, waarin wordt opgemerkt: <i>"Om overlast zo veel 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 het 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 voorontwerp bestemmingsplan mogelijk gemaakt."</i> De gemeente zegt hier enerzijds dat zij de agrarische bestemming gemeend heeft op te kunnen nemen nu het hoveniersbedrijf en het fruitbedrijf (nog) niet zijn gerealiseerd, maar merkt één zin later op dat de uitvoering van beide bedrijven wel mogelijk wordt gemaakt in het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Deze overwegingen zijn innerlijk tegenstrijdig. Nu het bestemmingsplan het gebruik als hoveniers- en fruitbedrijf toestaat, had de gemeente het opnemen van een agrarische bestemming als <i>"buffer"</i> niet mogen motiveren door te stellen dat de bedrijven op dat moment nog niet waren gerealiseerd. Immers, er dient te worden uitgegaan van de in het bestemmingsplan opgenomen planologische gebruik en de daaruit voortvloeiende gebruiksmogelijkheden. Los van het feit dat uw gemeente hier een ondeugdelijke motivering hanteert, is de veronderstelling van uw gemeente ten aanzien van de <i>"buffer"</i> feitelijk onjuist. Vast staat dat zowel het hoveniersbedrijf als het fruitbedrijf op dit moment nog niet	<i>Zoals wij bij de beantwoording van zienswijze 1.1. hebben aangegeven is er gekozen voor een nieuw insteek van dit bestemmingsplan. Daarbij hebben wij aangegeven welke uitgangspunten en overwegingen een rol hebben gespeeld bij de toekenning van de diverse bestemmingen.</i>
-------------	---	--

	zijn gerealiseerd, nu de uitoefening van beide bedrijven op dit moment nog onmogelijk is. De bestaande spanningen in het gebied werden c.q. worden dan ook niet veroorzaakt door het (toekomstige) fruitbedrijf en hoveniersbedrijf, maar door het, destijds op de meer zuidelijke percelen aanwezige, aannemersbedrijf. Dit aannemersbedrijf maakte echter helemaal geen gebruik van het tot agrarisch bestemde perceel, omdat de afdeling Handhaving dat niet toestond. Het toekennen van de agrarische bestemming aan dit perceel heeft derhalve ook helemaal geen consequenties voor dit aannemersbedrijf en leidt al helemaal niet tot een afname van de "<i>spanningen</i>". Daarbij komt dat de hoofdactiviteiten ($B \leq 3B$) van het aannemersbedrijf, zoals eerder in deze zienswijze reeds vermeld, inmiddels is verplaatst, waardoor van spanningen in het gebied überhaupt geen sprake meer is. Het ontwerp bestemmingsplan is op dit punt dan ook voorzien van een ondeugdelijke motivering.	
6.16	Gelet op het bovenstaande dient een eventuele belangenafweging tussen de belangen van ondergetekenden en de belangen van omwonenden, in het voordeel van ondergetekenden uit te vallen. Kort samengevat hebben de omwonenden geen belang bij de bufferzone, nu deze niet het (destijds) overlast veroorzakende aannemersbedrijf raakt, maar het nog niet gerealiseerde fruitbedrijf en hoveniersbedrijf. Bovendien is van overlast inmiddels geen sprake meer, nu het aannemersbedrijf is verplaatst naar een andere locatie. De omwonenden hebben derhalve geen enkel belang bij het opnemen van de bufferzone. Ondergetekenden hebben daarentegen een zeer groot belang bij de wijziging van	<i>Zoals wij bij de beantwoording van zienswijze 1.1 hebben aangegeven hebben de ingediende zienswijzen tot een heroverweging van het bestemmingsplan geleid waarbij wij rekening hebben gehouden met de feitelijke veranderde situatie en daarbij de belangen van iedere betrokkene.</i>

	de agrarische bestemming naar de bedrijfsbestemming, nu zij zonder deze bestemmingswijziging de verleende vergunningen niet kunnen gebruiken. Wij verzoeken uw gemeente dan ook de bestemming van het agrarische perceel, met in achtneming van hetgeen verder in deze zienswijze nog is opgemerkt, te wijzigen naar de bedrijfsbestemming.	
7	Indiener 7 M.b.t. verschuiving markeringslijn (afscheiding) bestemming tuin met bedrijf. Het plangebied is op de bestemmingsplankaart aangegeven. Verzocht wordt de markeringslijn van het plangebied achter mijn woning de Malapertweg 13 recht te trekken ter hoogte achter het voorst liggende bouwvlak, over de gehele breedte van mijn perceel. Op bijgaande overzichtstekening is dit ingetekend. In de uitbreiding van de tuin willen wij een tuinhuis / prieel realiseren. De aanvraag / melding daarvoor zal worden ingediend.	<i>Uw zienswijze hebben wij overgenomen. Wij hebben aan dit perceel een tuinbestemming toegekend met twee bouwvlakken: één voor de recent verleende vergunning voor de tuinkas en één bouwvlak voor het tuinhuis/prieel.</i>
8	Indieners 8 M.b.t. het verzoek het alternatief voorstel bestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein als basis te gebruiken voor de invulling van het ontwerpbestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein. Uit de inspraakreacties van belanghebbende omwonenden, eigenaren en gebruikers blijkt, dat zij niet kunnen instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan, dat ter inzage lag van 14 november 2013 tot en met 27 november 2013. Geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan Structuurbaan	<i>Bij de beantwoording van zienswijze 1.1 hebben wij aangegeven welke uitgangspunten en overwegingen ten grondslag liggen aan de gekozen nieuwe insteek van dit bestemmingsplan. Daaruit volgt waarom wij niet kiezen om het door u ingebrachte alternatieve voorstel op te nemen in het</i>

30 en achterterrein, dat ter inzage ligt, aan te passen. Daarom willen wij nogmaals nadrukkelijk het alternatief voorstel bestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein onder uw aandacht brengen als een belangrijke optie voor de oplossing van een slepend conflict. Alternatief voorstel bestemmingsplan: • Aanleiding: Hoofdactiviteiten (B≤3B) van Jos Scholman Bedrijven B.V. zijn verhuisd naar Morsebaan 1, Nieuwegein. • Doelstelling: Toekomstbestendige en flexibele invulling met behoud van economische waarde voor plangebied en omgeving: - Deelgebied 2: Functie Wonen / werken wordt gefaciliteerd, zoals het bedoeld is, met referentie naar het voormalig agrarisch gebied, in Historisch Versterkt 2005 en - Bestemmingsplan Plettenburg - de Wiers 2009. Tevens worden daarmee de vergunde bedrijven gefaciliteerd. • Milieucategorie voor het totale terrein / plangebied wordt verlaagd. • Bouwmogelijkheden worden uitgebreid om: - Woningen / bedrijfsruimte mogelijk te maken. - Als beheersmaatregel om eventuele milieuhinder verder te reduceren. - Renovatie bestaande bedrijfsgebouwen te faciliteren. - Een aantrekkelijke landschappelijk aangelegde woon / werk omgeving te realiseren. - MKB ontwikkeling en bedrijvigheid te bevorderen. • Nieuwe Wro wet en regelgeving (juli 2008) is daarbij van toepassing. • Categorie indeling Bedrijfsactiviteiten wordt van toepassing. • Afstanden Milieuzonering voldoen aan VNG editie 2009: Bedrijven en milieuzonering(SBI code 2008).	<i>bestemmingsplan. De belangrijkste overweging hierbij is het feit dat er geen gezamenlijk draagvlak is bij de betrokken partijen over het alternatief.</i> <i>Een andere belangrijke overweging hierbij is het feit dat dit bestemmingsplan een reparatie is van het destijds niet goedgekeurde deel van het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009. Wij hebben als gemeente de taak hiervoor een nieuw bestemmingsplan vast te stellen en willen dat ook doen zonder dat dit leidt tot het uitvoeren van nieuwe extra onderzoeken, omdat dan geen sprake meer kan zijn van reparatie.</i> <i>In uw alternatieve voorstel worden nieuwe bouwvlakken voorzien, zonder dat hiervoor bv. archeologisch onderzoek is verricht.</i> <i>Daarnaast zijn er aan het alternatieve voorstel enkele kanttekeningen te plaatsen:</i> <i>Wij zijn het met u eens dat het plangebied valt in deelgebied 2, een woon/werkgebied, uit van de nota Historisch Versterkt. Los van het feit dat onderzocht moet worden of het toevoegen van woningen in dit gebied milieu hygiënisch passend, blijkt uit uw tekening van de plankaart niet dat woningen worden mogelijk gemaakt. Daarnaast is het bij een dergelijke ontwikkeling zinvol om te onderzoeken of er via de zuidkant (niet via het terrein van Koop Bronbemaling) toch een ontsluiting mogelijk is.</i> <i>In de toekomst is voor ons een ontwikkeling van wonen gecombineerd met werken op het achterterrein denkbaar. Nadat deze bestemmingsplanprocedure is afgerond staat het u als grondeigenaren vrij, zoals iedereen dat voor zijn/haar eigen perceel kan doen, om hiervoor een concreet plan uit te werken.</i>
--	---

	• Twee ontsluitingen (in / uitritten) op Structuurbaan, deze blijven verdeeld om evt. hinder voor omwonenden te mitigeren. • Bestemmingsplan is eenduidig in opzet en eenvoudig te handhaven, met geen of veel minder overlast tot gevolg. • Besluitvorming Raad Gemeente Nieuwegein 30 Oktober 2013: alternatief voorstel bestemmingsplan wordt ingepast, als milieucategorie voor totale terrein wordt verlaagd en iedereen ermee kan instemmen. • Eigenaren van het achterterrein hebben direct daarna het initiatief genomen en zijn in overleg getreden met de omwonenden en de Stichting Overeind. • Het is gebleken, dat omwonenden en Stichting Overeind konden instemmen met het alternatief voorstel bestemmingsplan en de contouren van het uitvoeringsplan, waarbij het totale terrein inclusief Structuurbaan 30 wordt ingedeeld in een lagere milieucategorie, waar wonen en werken mogelijk wordt. Het uitvoeringsplan voorziet in een open ingericht noordelijk deel voor functies / bijbehorende voorzieningen als erven, toegangswegen, parkeer- en groenvoorzieningen en een open middenterrein op het zuidelijke deel, omzoomd met bebouwing. Het geheel wordt landschappelijk ingericht met groenvoorzieningen en een harde groene afscheiding met de percelen van omwonenden, aan de Malapertweg 3-5 en 7, om eventuele geluidsoverlast van verkeer aanmerkelijk te beperken. • Enkele omwonenden wensten tevens te worden gecompenseerd in de vorm van gelden grond. De reden daarvoor was moeilijk te herleiden, omdat de kaders binnen Historisch Versterkt 2005 in tact blijven, met uitzondering van aanvullende bebouwing op het zuidelijk deel van het achterterrein. Voor de samenhang in het uitvoeringsplan was tevens als optie	
--	--	--

	voorgesteld de rooilijn van de bebouwing (lijn ter hoogte van de voorgevel woning Structuurbaan 30 i.p.v. voorgevel schuur Structuurbaan 30) te verschuiven van 100 meter naar 85 meter afstand tot de Malapertweg. • Wethouder en verantwoordelijke bij de gemeente Nieuwegein, belast met dit dossier waren bij dit proces en overleg betrokken en wilden geen bemoeienis met het onderwerp voor eventuele compensatie. Politieke partijen werden dienaangaande geconsulteerd of dit als een voorwaarde voor instemming mocht gelden. In het algemeen werd dit als een verwerpelijke voorwaarde beschouwd, het woord chantage werd zelfs genoemd. Uiteindelijk heeft deze inhoudelijke instemming nog niet geleid tot inpassing van het alternatief voorstel in het ontwerpbestemmingsplan, omdat het college van B & W hiertoe niet heeft besloten. De ambtelijke organisatie heeft hiertoe ook nog geen initiatieven ontplooid. • De vraag doet zich voor welke algemene belangen er worden gediend als tevens gesteld kan worden, dat de Gemeente Nieuwegein in dit dossier continue achter de ontwikkelingen aan loopt. Er niet voor zorgt, dat het bestemmingsplan toekomstbestendig, duurzaam en flexibel is, zodat een ieder het kader kent en deze ook accepteert. En daarmee de oorzaak van de spanningen in dit gebied elimineert. • Om dit alternatief voorstel in te passen moet wel een besluit worden genomen welke type bedrijven, ingedeeld in categorieën bedrijfsactiviteiten, die in dit plangebied gevestigd mogen worden. Voorstellen zijn: - Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw. - Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken.	
--	--	--

Bladnummer 37/37

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen ontwerp
bestemmingsplan Structuurbaan 30 en
achterterrein

	- Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen - Dienstverlening t.b.v. het vervoer - Bouwnijverheid / aannemersbedrijven - Onderwijs en opleidingsinstituten - Speur en ontwikkelingswerk - Computerservice- en informatietechnologie - Overige zakelijke dienstverlening • Teneinde dit dossier van meer dan 20 jaar tot een bevredigende oplossing te brengen, wordt aan de Gemeente Nieuwegein gevraagd het initiatief te nemen dit overeenkomstig het verzoek van de raad d.d. 30 oktober 2013 te effectueren.	
--	--	--

Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aangepast bestemmingsplan. Omdat vrijwel alle gronden in het gehele plangebied een andere bestemming hebben gekregen zal er een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd, zodat iedereen in de gelegenheid wordt gesteld zienswijzen in te dienen op de nieuw insteek voor dit gebied.