

Nieuwegein



Notitie beantwoording inspraak

**Voorontwerpbestemmingsplan
Structuurbaan**

Inleiding

Dit is een reactienota inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan Structuurbaan.

Het voorontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 23 maart 2022 tot en met 5 april 2022. De bewoners van de Malapertweg alsmede de omliggende bedrijven zijn hiervan per brief op de hoogte gebracht. Gedurende deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder zijn de ingediende inspraakreacties weergegeven en beantwoord.

Beantwoording inspraakreacties

	Inspraakreactie	Beantwoording gemeente
1	indieners 1	
	Wij willen graag als direct aanwonenden een reactie geven op het bovengenoemde bouwplan.	
1.1	De woningbouwprojecten in Nieuwegein staan "on-hold", er is een lijst met projecten die wel doorgaan maar daar staat dit plan niet bij. Waarom krijgt dit plan dan voorrang?	<i>De lijst met projecten die doorgang vinden is samengesteld op basis van het criterium of er al een juridisch of politiek commitment voor een project was aangegaan. Voor dit project heeft het college op 9 november 2021 een principebesluit genomen, daarmee is de gemeente aan dit project gebonden, mits aan de voorwaarden van het principebesluit wordt voldaan. Het project is dan ook ten onrechte niet vermeld op de lijst van projecten die niet doorgaan, zoals door het college op 21 december 2021 is vastgesteld.</i>
1.2	Wij zijn niet tegen de bestemming wonen maar het aantal woningen en zeker het appartementencomplex vinden wij te grootschalig. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande lintbebouwing van De Malapertweg met de monumenten en beeldbepalende gebouwen en met de cultuurhistorische waarden en openheid van het gehele gebied. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het woningbouwprogramma besloten dat er	<i>Wij delen uw mening niet dat wij geen rekening houden met de bestaande lintbebouwing van De Malapertweg. Wij houden hier zowel stedenbouwkundig als in het ontwerp van de gebouwen rekening met de dorps/landelijke sfeer aan De Malapertweg.</i> <u>Stedenbouwkundig</u> <i>Door een groenzone op te nemen tussen de nieuwe woningen en De Malapertweg, wordt een zekere mate van openheid</i>

	per woningbouwlocatie rekening gehouden zou worden per locatie met de maat en schaal van de omgeving het aantal woningen. Bouwplannen moeten voldoen aan 'welstand'. Dat wil zeggen dat een ontwerp voldoende kwaliteit moet hebben zodat het goed past bij de functie en de bestaande omgeving. Er wordt vooral gekeken naar de massa en vorm en de ruimtelijke inpassing in het bestaande gebied. De ruimtelijke kwaliteit mag in deze gebieden niet verslechteren. Het project De Boskamer zou een passender woningplan zijn voor deze locatie.	tussen De Malapertweg en de nieuwe woningen behouden. Er wordt voor de woningen een wadistructuur aangebracht die in de groenzone doorloopt om ook hier de verticale (lineaire) structuur te benadrukken. De wadistructuur, net als de slotenstructuur elders aan De Malapertweg, ligt haaks op de lintbebouwing. De woningen en wegen schikken zich naar deze wadistructuur. Met de inrichting van de groenzone kan deze wadistructuur verder versterkt worden door de aanplant van (fruit)bomen, waardoor ook een link wordt gelegd naar de vroegere boomgaard. <u>Ontwerp gebouwen</u> Het ontwerp van de grondgebonden woningen moet aansluiten bij het dorpse karakter van de woningen aan De Malapertweg. Dit wordt beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het appartementengebouw wordt los gezien van het dorps opgezette buurtje met grondgebonden woningen. Het gebouw ligt ook niet gelijk achter de Malapertweg maar in de bocht van de Structuurbaan, met aan de overzijde het kanaal. Vanwege deze ligging langs de hoofdstructuur van Nieuwegein, is hier wat meer volume en hoogte stedenbouwkundig passend. Ook als je teruggaat in het verleden zag je langs de rivieren en kanalen wat grootschaligere bebouwing in de vorm van landhuizen/kastelen terwijl zich langs het lint een kleinere korrel voordeed. Het appartementencomplex is gepositioneerd in een ruime en groene setting, dit draag in positieve zin bij aan de passendheid van het gebouw ten opzicht van de maat en schaal van de omgeving en cultuurhistorie. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft inmiddels zowel het dorpse buurtje als het appartementengebouw, beoordeeld. Zij heeft op positieve wijze geconcludeerd dat
--	---	---

1.3	Sinds enkele jaren is er een kegelligplaats in het Amsterdam Rijnkanaal nabij Heemstederbrug (plofsluis). Deze is hier aangelegd omdat andere kegelligplaatsen zijn opgeheven. Kegelschepen vervoeren explosieve, brandbare en/of toxische ladingen die externe veiligheidsrisico's opleveren voor de omgeving. In het plan Structuurbaan komt het appartementencomplex wel heel dicht in de buurt van deze kegelplaats waardoor een onveilige situatie ontstaat.	<i>er in de planuitwerking goede stappen worden gezet. Er wordt aandacht gevraagd voor zorgvuldige materialisering en detaillering. Het advies is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.</i> <i>Wij concluderen dat van een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit geen sprake is, we zijn van mening dat het plan de kwaliteit van het gebied juist verbeterd.</i> <i>Nabij de plofsluis bevinden zich aan de kopse kant van de Vuilcopsekanaaldijk drie kegelligplaatsen voor schepen met één kegel. En zuidelijk van de plofsluis in het Amsterdam Rijnkanaal een kegelligplaats voor schepen met twee kegels. In de Richtlijn Vaarwegen van Rijkswaterstaat zijn hiervoor veiligheidsafstanden opgenomen van respectievelijk 100 m en 300 m tot gesloten woongebieden. Deze contouren bevinden zich op meer dan 100 meter van de ontwikkeling en vormen derhalve geen belemmering.</i>
2 2.1	Stichting Overeind Nieuwegein De Stichting Overeind Nieuwegein wil graag een reactie geven op bovengenoemd plan. Allereerst bevreemd het ons dat het plan ter inzage is nu de gemeenteraad heeft besloten een tijdelijk pas op de plaats te maken voor woningbouwprojecten. De locatie Structuurbaan komt niet voor op de projecten lijst van initiatieven die wel doorgaan. Wij vinden dat u het besluit van de gemeenteraad moet opvolgen. Toch willen wij een reactie op het plan geven.	<i>De lijst met projecten die doorgang vinden is samengesteld op basis van het criterium of er al een juridisch of politiek commitment voor een project was aangegaan. Voor dit project heeft het college op 9 november 2021 een principebesluit genomen, daarmee is de gemeente aan dit project gebonden, mits aan de voorwaarden van het principebesluit wordt voldaan. Het project is dan ook ten onrechte niet vermeld op de lijst van projecten die niet doorgaan, zoals door het college op 21 december 2021 is vastgesteld.</i>

2.2	Wij zijn blij met een initiatief voor deze locatie en kunnen het eens zijn met de bestemming wonen op de locatie waar eerst 2 bedrijven waren vergund en waar een bestaand bedrijf vertrekt.	<i>Wij bedanken u voor deze reactie.</i>
2.3	Wij zijn het echter met het plan niet eens omdat het geen rekening houdt met de cultuurhistorische waarden, de bestaande woningen en openheid van het gehele gebied. Het plan doet afbreuk aan de historische kwaliteiten van het gebied. Het plangebied maakt deel uit voormalige nederzetting- en ontginningsas aan de Overeindsche weg, nu Malapertweg. Dit historische lint manifesteert zich als een groene enclave en is ruimtelijk herkenbaar vanwege het lineaire karakter en de verscheidenheid aan bebouwing en de grootschalige groenelementen langs deze historische oost-west route. Het gebied heeft voornamelijk een woonfunctie en enkele bedrijfsfuncties. De Malapertweg telt 21 woonadressen op ruime percelen. En enkele bedrijfsgebouwen waarvan er nu dus 1 verdwijnt, en een bedrijfsbestemming waar de vergunde bedrijven nooit gerealiseerd zijn. Bij het plan is geen rekening gehouden dat het onderdeel uitmaakt van het gebied De Malapertweg. Het wordt gezien, zo komt het ons over, als een op zichzelf staand nieuw woongebiedje, met eigen regels en afwijkend wat er eerder voor die locatie is vastgesteld. Dat kan niet. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het woningbouwprogramma, vastgesteld (amendement) dat er per woningbouwlocatie rekening gehouden zou worden per locatie met de maat en schaal van de omgeving, het aantal woningen per locatie is niet vastgesteld. Ook de cultuurhistorie zou meegenomen worden bij de plannen.	<i>Wij delen uw mening niet dat wij geen rekening houden met de bestaande lintbebouwing van De Malapertweg. Wij houden hier rekening mee door een groenzone op te nemen tussen de nieuwe woningen en De Malapertweg. Hierdoor blijft er sprake van openheid tussen De Malapertweg en de nieuwe woningen. Daarnaast zal het cultuurhistorische karakter worden geaccentueerd door de aanwezige sloot op de westelijke perceelgrens te verbreden. Aan de voorzijde van de woningen worden wadi's aangebracht, die in de groenzone doorlopen. Dit brengt de oude slotenstructuur als het ware terug. De verkavelingsrichting van het gebied is terug te vinden in het stedenbouwkundig plan. De wadistructuur, net als de slotenstructuur elders aan De Malapertweg, ligt haaks op de lintbebouwing. De woningen en wegen schikken zich naar deze wadistructuur. Hierdoor zie je de lineaire verkavelingsstructuur terug in het nieuwe buurtje. De architectuur van de woningen moet aansluiten bij het dorps karakter van de woningen aan De Malapertweg. Het appartementengebouw wordt los gezien van het dorps opgezette buurtje met grondgebonden woningen. Het gebouw ligt ook niet gelijk achter de Malapertweg maar in de bocht van de Structuurbaan, met aan de overzijde het kanaal. Vanwege deze ligging langs de hoofdstructuur van Nieuwegein, is hier wat meer volume en hoogte stedenbouwkundig passend. Ook als je teruggaat in het verleden zag je langs de rivieren en kanalen wat grootschaligere bebouwing in de vorm van</i>

2.4	Onze inbreng daarbij, inspraakreactie en inspreken op de avond van de raad, heeft daar zeker enige bijdrage aangeleverd. De projectontwikkelaar heeft zich hier niet aan gehouden. De bestaande woningen staan op percelen met een grootte van 800 tot 4000 m². Het zijn voornamelijk vrijstaande woningen. De goothoogte is 3 of 5 meter met schuine daken. Nokhoogte is hierbij niet bepaald. In het nieuwe plan zijn de 25 grond gebonden woningen gesitueerd op percelen van 170 tot 370 m². De goothoogte is 6 meter en de nokhoogte 11 meter. Het plan bevat rijtjes woningen. Het plan bevat een appartementsgebouw. We kunnen het met de goothoogte, rijtjes woningen en appartementsgebouw niet eens zijn. Duidelijk is er met het nieuwe plan geen rekening gehouden met de maat en schaal van de omgeving.	<i>landhuizen/kastelen terwijl zich langs het lint een kleinere korrel voordeed. Het appartementencomplex is gepositioneerd in een ruime en groene setting dit draagt in positieve bij aan de passendheid van het gebouw ten opzicht van de maat en schaal van de omgeving en cultuurhistorie.</i> <i>Zoals wij in de voorgaande beantwoording reeds hebben aangegeven is, wel degelijk, rekening gehouden met de maat en schaal van de omgeving. Aanvullend kan gesteld worden dat de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe buurt anders is omdat het hier gaat om een projectmatige ontwikkeling van meerdere woningen en niet om de organische groei van het lint. Voor alle grondgebonden woningen is een maximale goot- en nokhoogte aangegeven op de plankaart. Dit wil niet zeggen dat alle woningen ook daadwerkelijk deze goot- en nokhoogte krijgen. Het bestemmingsplan geeft immers aan wat mag, niet wat moet. Vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is veel aandacht voor een dorps en divers straatbeeld waarbij in voldoende mate sprake is van afwisseling tussen kapvorm en goothoogte.</i>
2.5	In het geldende bestemmingsplan en ook in het daar voorliggende bestemmingsplan is bepaald waar er gebouwen mochten worden neergezet en waar niet. Op de bouwvlakken mocht gebouwd worden en ten noorden daarvan niet (de 100 meter). In dit plan is hieraan niet gehouden, hierdoor staan er 6 woningen op een plek waar eerder niet gebouwd mocht worden. De 100 meter grens telt voor de hele Malapertweg. Zowel aan de noord, als zuidzijde van de Malapertweg. De 100 meter is bedoeld om de openheid van het gebied te behouden. (binnen de 100 meter staan de woningen langs de Malapertweg inclusief de woning Structuurbaan 30)	<i>In de vorige beantwoording hebben we aangegeven welke aspecten een rol spelen en welke inpassing dit tot gevolg heeft. Hierdoor kan niet worden vastgehouden aan het huidige bouwvlak, die bovendien geënt is op een andere functie, namelijk bedrijfsbebouwing. Daarom is voor dit woningbouwinitiatief een bestemmingsplanprocedure gestart.</i>

2.6	De vergunde bedrijven hadden de mogelijkheid om binnen het bouwvlak van 5555m², 40 % te bebouwen, dat is 2222 m², bovendien moesten de bedrijven volgens vergunning 30 meter uit elkaar gebouwd worden. Dit alles om de open ruimtelijke uitstraling te behouden. In het plan zijn de bouwvlakken voor woningen totaal 6964m² en mogen de bouwvlakken voor bijna 100% bebouwd worden. Dat zou een forse toename van de bebouwingsmogelijkheden zijn, 3x zoveel. Dat zou het open karakter van het gebied aantasten.	<i>De huidige bestemmingsplanregels zijn geënt op een bedrijfsbestemming en daarbij horende bebouwing. Bij een functiewijziging wordt op integrale wijze beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook de daarbij behorende bouwregels worden herijkt. Op de is de enkelbestemming groen waar te nemen, deze komt m.u.v. de rijbaan, overeen met de thans geldende bestemming agrarisch. Binnen de huidige bestemming agrarisch wordt geen woningbouw voorzien. Met het nieuwe (voorontwerp)bestemmingsplan is aangetoond dat het beoogde plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</i>
2.7	Structuurbaan 30 is een voormalige boerderij. Uit de jaren 50 vorige eeuw. Gebouwd na dat de Kringenwet (NHW) was opgeheven. Typische boerderij uit die periode. Nieuwegein heeft geen boerderij uit die periode. Bij nieuwbouw van de schuren t.b.v. wonen de vorm behouden. Bebouwing staat er grotendeels al 70 jaar. Wij hebben deze voormalige boerderij aangemeld als nieuw erfgoed. Dit werd in eerste instantie gehonoreerd, maar later ingetrokken omdat er een plan lag voor dit gebied. Juist dat plan is een reden om te kijken of het erfgoed meegenomen kan worden in nieuwe ontwikkelingen. De bestaande schuren zouden als geheel bebouwd kunnen worden.	<i>Wij begrijpen dat u zich inzet voor de cultuurhistorie van o.a. oude bebouwing. Door de schuren in nieuwe vorm terug te bouwen is het niet mogelijk om de lineaire verkaveling, die naar ons inzicht een sterke stedenbouwkundige verankering van de cultuurhistorie bewerkstelligd, te realiseren. Bovendien zijn wij van mening dat cultuurhistorische waarde van de schuren maar zeer beperkt is. De bestaande woning aan Structuurbaan 30A blijft wel gehandhaafd, zodat er toch een verwijzing naar het verleden blijft bestaan. Verwijzing naar de cultuurhistorie kan daarnaast tot uiting komen bij de inrichting van de groenzone. Een mogelijkheid is de aanplant van (fruit)bomen waarmee een link wordt gemaakt naar de voormalige boomgaard.</i>
2.8	Het RAAP rapport 2538. Beschrijft het Cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Nieuwegein. Het gebied De Malapertweg wordt gekenmerkt als historisch cultuurlandschap en prestedelijk landschap, oud bewonerslint aan ontginningsas. Dit slaat op het gehele gebied met of zonder dubbel bestemming in het bestemmingsplan. Zie bijlage kaart 5 bij het RAAP rapport. De	<i>Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie "Structuurbaan 30 en achterterrein" heeft reeds invulling gegeven aan het RAAP rapport. De agrarische groenzone is een voortvloeijsel uit dit rapport waarbij deze zone een bescherming als cultuurlandschap heeft. Deze groenzone wordt, m.u.v. de rijbaan, in tact gelaten. In het plan komt de verkavelingsrichting terug als verwijzing</i>

	ensemble waarde is zeer hoog en zal beschermd moeten worden. Hoe dat beschermd moet worden moet blijken uit het erfgoedplan vastgesteld.	<i>naar vroeger gebruik, evenals de invulling van het groen die verwijst naar de boomgaard.</i>
2.9	De bevindingen van de welstandcommissie vinden wij niet in de bijlagen.	<i>De bouwplannen van de woningen zijn voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Zij heeft op positieve wijze geconcludeerd dat er in de planuitwerking goede stappen worden gezet. Er wordt aandacht gevraagd voor zorgvuldige materialisering en detaillering. Het advies van de CRK is opgenomen in de toelichting.</i>
2.10	De geluidsrapporten afstand woningen/bedrijven) vinden we niet in de bijlage.	<i>De geluidsrapporten waren al opgenomen in de bijlagen.</i>
2.11	Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit raadplegen om een oordeel te geven of het plan voldoet aan de cultuurhistorische waarden.	<i>Zie hiervoor de beantwoording weergegeven bij reactie 2.8.</i>
2.12	Dit plan opschorten, zoals de gemeenteraad heeft besloten, wachten tot ook het erfgoedplan is vastgesteld. Hopen dat onze inspraak reactie zal leiden tot aanpassen van het plan.	<i>In de beantwoording hiervoor hebt u kunnen lezen wat wij met uw reactie hebben gedaan. Wij hebben in de beantwoording aangegeven dat dit plan niet tijdelijk is stopgezet en dat het plan ruimtelijk op een goede wijze is ingepast.</i>