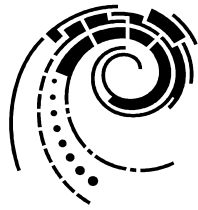


Nieuwegein



Notitie beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Structuurbaan

Inleiding

Dit is een reactienota zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Structuurbaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 mei 2022 tot en met 8 augustus 2022. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder is de ingediende zienswijze weergegeven en beantwoord.

Beantwoording zienswijzen

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
1	Stichting Overeind Nieuwegein	
	Wij willen een zienswijze geven op het bovengenoemd plan en een reactie geven op de notitie beantwoording inspraak.	
1.1	Wij willen hier nogmaals benadrukken dat we blij zijn met het initiatief om op deze locatie de bedrijfsfunctie te wijzigen naar een woonfunctie, maar kunnen het niet eens zijn met de forse toename van de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit is een aantasting van de openheid en doet afbreuk aan het historische karakter van het gebied De Malapertweg, waar dit bestemmingsplan onderdeel van uitmaakt.	<i>Prettig dat u positief bent over de functiewijziging van de bestemming bedrijf naar wonen. Een vergelijk in bouwvlak en dichtheid tussen de huidige bestemming en de beoogde bestemming is niet 1 op 1 te maken. De aard van de functies zijn dusdanig verschillend. Het is in onze optiek logisch dat daarmee ook een afwijking in dichtheid ontstaat. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt het initiatief vanuit alle, ruimtelijk relevante, invalshoeken beoordeeld. Gedurende de planvorming is uitgebreid aandacht besteed aan de stedenbouwkundige passendheid van het plan met oog voor het historische karakter in haar omgeving. Ook is naar het oordeel van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, het thans voorliggende plan passend bevonden.</i>
1.2	<i>Reactie inspraaknotitie 2.1</i> Wij kennen de afspraken niet welke gemaakt zijn met de projectontwikkelaars. Wij hopen dat het zich beperkt heeft tot een inspanningsverplichting voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan en een inspanningsverplichting van de projectontwikkelaar om een participatietraject aan te gaan met	<i>Het is inderdaad correct dat de het beslissingsbevoegde orgaan is om een bestemmingsplan vast te stellen. Daarom is de raad in het voortraject ook meegenomen, zodat zij vooraf al inzicht heeft gekregen in de belangen die spelen.</i>

	omwonende en belanghebbende om een zo groot mogelijk draagvlak te krijgen voor hun plannen. In ieder geval is het de gemeenteraad die uiteindelijk het plan moet vaststellen na afweging van alle belangen en dat kan ook ten nadele van een projectontwikkelaar uitvallen daar dient rekening mee gehouden te worden.	
1.3	In dit geval heeft de gemeenteraad de plannen on-hold gezet. Dan kan je achteraf niet zeggen ja maar dit project had ook op de lijst van projecten moeten staan die wei doorgaan. Zorgvuldigheid!!!	
1.4	<i>Participatietraject met projectontwikkelaar</i> De projectontwikkelaar heeft 2 bijeenkomsten georganiseerd om de omwonende in te lichten. Inlichten, meer was het niet. Alsof het al een gelopen race is. Van participatie was geen sprake. We voelen ons geheel niet gehoord in het traject. We hebben op eigen verzoek, na de eerste bijeenkomst nog een onderhoud gehad op het kantoor van de projectontwikkelaar. Daar werd mij verzocht om bij een volgende bijeenkomst niet zo veel te praten, mond snoeren noem ik dat. Er werd niet ingegaan op wat we te zeggen hadden, niet verder doorgevraagd. Na de tweede bijeenkomst zijn er met enkele directe omwonenden persoonlijke afspraken gemaakt, wat geleid heeft tot wat aanpassingen. Maar geen verder overleg met de Stichting terwijl wij duidelijk aangegeven hebben dat er met name de herkenbaarheid van het Nieuwegeins erfgoed nog al	<i>De raad heeft aan de hand van een motie aan het college gevraagd om inzichtelijk te maken in hoeverre de stad de groei wel aan zou kunnen. Het college heeft op basis daarvan een lijst van plannen opgesteld wel doorkunnen dan wel on-hold worden gezet. Hiervoor zijn criteria opgesteld. Eén van de criteria om toch doorgang te kunnen vinden betreft de situatie dat er al een principebesluit was genomen. Voor dit project was inderdaad een principebesluit genomen, voordat het college het besluit "Pas op de plaats" heeft genomen. Vandaar dat dit project gedurende dat besluit gewoon is voortgezet.</i> <i>Wij vinden het vervelend om te vernemen dat u zich niet gehoord voelt in het participatietraject. Wij delen uw mening over het participatietraject en het niveau (inlichten) niet. Middels een tweetal brede bijeenkomsten bent u door de ontwikkelaar geconsulteerd over de plannen en heeft u uw mening kunnen geven over het initiatief. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een separaat overleg met Stichting Overeind Nieuwegein gevoerd, waarbij u namens de stichting uw stem heeft kunnen laten horen. Naar aanleiding van de bijeenkomsten en een aantal separate bijeenkomsten zijn er diverse planwijzigingen doorgevoerd. De direct aanwonenden (eerste belanghebbende) zijn blij met deze aanpassingen. Vanuit de ontwikkelaar hebben we de volgende reactie ontvangen: Helaas liggen met name de standpunten over het aantal woningen en de dichtheid tussen de</i>

	wat ontbrak. Het maakt niet uit of het een projectmatige ontwikkeling is of niet. Het belang is dat de openheid van het gebied herkenbaar blijft, en dat is hier niet zo. Het zou prima passen in een woonwijk. Maar Plettenburg is geen woonwijk, het gebied De Malapertweg is geen woonwijk en ook geen dorp.	<i>stichting en de ontwikkelaar te ver uit elkaar om binnen het plan te verenigen. Wij hebben vervolgens ook nog planaanpassingen opgenomen om nog beter aan te sluiten bij de belangen van direct aanwonenden, maar ook die van de Stichting. Succesvolle participatie betekent niet per definitie dat alle bezwaren en opmerkingen weggenomen kunnen worden. Dit is expliciet uitgesproken, van "mond snoeren" is nimmer sprake geweest. De ontwikkelaar heeft aangegeven open te blijven staan voor een gesprek zoals zij reeds meermaals te kennen hebben gegeven.</i>
1.5	De commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Mooi sticht) is niet hetzelfde als de commissie Omgevingskwaliteit, die zoals ik nu begrijp nog niet bestaat (verordening commissie omgevingskwaliteit 19 mei 2022). Elke commissie heeft zijn eigen expertise. Er is niets mis met de bebouwing en uitstraling van dit plan alleen past het niet op deze locatie, het is te compact.	<i>Ruimtelijke plannen worden opgesteld en beoordeeld door de thans aanwezige afdelingen en organen (commissies). In dit geval heeft de planbeoordeling in twee fasen plaatsgevonden. Eerst een interne toetst door de Vakgroep Ruimtelijke Kwaliteit een gemeentelijke commissie waarbij diverse vakinhoudelijke disciplines zijn vertegenwoordigd, namelijk stedenbouw, cultuurhistorie, archeologie en landschap. Vervolgens heeft er afstemming plaatsgevonden met de externe commissie Ruimtelijke Kwaliteit (MooiSticht) over de gevelontwerpen van de woningen. Op 12 juli 2022 heeft het college de commissie Omgevingskwaliteit ingesteld. Dit betekent dat vanaf nu deze commissie in het vervolgtraject om advies wordt gevraagd.</i>
1.6	<i>Wet van 2012 Cultuurhistorie</i> Als gevolg van deze wet dient in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het cultuurhistorische erfgoed meegewogen te worden, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van een plan een rol spelen. Nieuwegein voldoet aan de uitvoering van deze wet doordat zij opdracht heeft gegeven aan het Adviesbureau RAAP om een Interdisciplinaire studie te maken naar het aardkundige, historisch geografisch, historisch-bouwkundig en	<i>Inderdaad zijn de cultuurhistorische waarden, vanwege het belang daarvan, in heel Nieuwegein in kaart gebracht en in het door u genoemde Raap rapport "Jonge stad, oude kwaliteiten" weergegeven. De Malapertweg met de omliggende woningen behoort tot de belangrijke 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</i>

	stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Nieuwegein. Deze studie heeft geleid tot het RAAP-Rapport 2538 "Jonge stad, oude kwaliteiten". Zo is het gebied De Malapertweg onder de noemer Historisch landschap en pre stedelijk landschap, vanouds bewoond gebied, benoemd als oud bewonerslint aan kade/ontginningsas. Dit plan valt binnen dit bewonerslint. Het adviesbureau RAAP heeft ook in het rapport adviezen opgenomen hoe om te gaan met de diverse landschappen. Zo is voor het oud bewonerslint de ontwikkelingsrichting: - Handhaaf het karakter door geen nieuwe bebouwing toe te staan en zeer terughoudend te zijn bij uitbreiding van bestaande bebouwing. - Structuur bij voorkeur bestemmen voor langzaam verkeer. - Weg niet verbreden of indien mogelijk terugbrengen naar vroegere breedte. - Laanbeplanting streven naar doorgaande continue structuur.	<i>van het geldende bestemmingsplan "Structuurbaan 30 en achterterrein" behoorde (grotendeels) niet tot genoemde strook en heeft zoals het rapport aangeeft slechts een basiswaarde. Omdat het plangebied echter direct grenst aan deze zone is toen voor de opgenomen agrarische bestemming, wel een dubbelbestemming voor waarde cultuurhistorie toegekend. Deze afweging is voortgezet in dit bestemmingsplan 'Structuurbaan'. Hierdoor heeft de groenzone tussen de woningen aan de Malapertweg en die van het nieuwe woningbouwplan de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Het noordelijke deel van het plangebied is dus daarmee gevrijwaard van bebouwing. Het behoud van openheid is voldoende geborgd. Vervolgens is in het stedenbouwkundig plan is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de aandachtspunten die RAAP meegeeft aan een oud bewonerslint.</i> <i>Er is zoals hiervoor aangegeven een zone bestemd met een dubbelbestemming voor cultuurhistorie, waardoor openheid wordt geborgd.</i> <i>De woonbuurt zal enkel bestemmingsautoverkeer aantrekken. De cultuurhistorische zone is enkel bestemd voor voetgangers en bestemmingsfietsverkeer.</i> <i>De Malapertweg wordt niet verbreed en de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt verloopt via de Structuurbaan/ Archimedesbaan. Het wegprofiel binnen het plangebied is dorps (4,8 meter) maar wel passend aan de minimale eisen die in de huidige tijd gelden voor de hulpdiensten.</i> <i>In het huidige plan wordt deze structuur van rijbaan met laanbeplanting toegepast.</i>
--	---	--

	- Op en afritten over sloten of weteringen via bruggen, indien toch via duikers dan deze smal houden - Handhaaf de maat van oude perceelindeling, uitbreiding van tuinen, erven of terreinen van naburige woningen of (agrarische) bedrijven over oude perceelgrenzen niet toestaan. Bij nieuwbouw (bijvoorbeeld bij vervanging van gebouwen) de richting van de stroken en sloten in acht nemen.	<i>In de huidige stedenbouwkundige opzet wordt met een knipoog naar deze structuur van bruggen en dammen verwezen. De wadi is direct aan de weg gepositioneerd en de woning toegangen als zijnde "dammetjes" vorm te geven.</i> <i>De cultuurhistorische dubbelbestemming wordt gerespecteerd. De nieuwe bebouwing bevindt zich op voldoende afstand van de Malapertweg. In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de voormalige sloot- en kavelrichting, deze hebben de huidige opzet bepaald.</i>
1.7	Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is niet verwezen naar en niet gehouden aan de adviezen. Er wordt in het geheel niet verwezen naar het RAAP rapport. Met name het eerste punt vinden we niet terug bij de voorbereiding - Geen nieuwe bebouwing - wordt niet aan voldaan. En het punt - Handhaaf de oude perceelindeling - is niet aan voldaan. In het geldende bestemmingsplan, voor het braakliggend terrein, is het niet toegestaan om op gronden Bedrijf-ontsluiting gebouwen te plaats en (Deze gronden hadden in het voorliggend bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009 de bestemming Agrarisch).	<i>Bij de beantwoording weergegeven onder zienswijze 1.6 is uitvoerig ingegaan op welke wijze met de cultuurhistorische waarden is omgegaan en hoe de adviezen uit het Raap rapport zijn verwerkt. Er is dus in de voorbereiding wel degelijk rekening gehouden met cultuurhistorie, maar dit is niet in de toelichting beschreven. Dit hebben we alsnog in de toelichting opgenomen.</i>
1.8	In de toelichting wordt vermeld dat op de functie Bedrijf overal gebouwd kan worden. Dat is dus niet juist. Gebouwen mochten alleen binnen een bouwvlak gebouwd worden en dan nog met de beperking dat daar binnen maar 40% bebouwd mag worden. Bovendien moesten deze bedrijven volgens de vergunning ook 30 meter uit elkaar staan. De bestemming Bedrijf-ontsluiting kent geen bouwvlak, dus kunnen er geen gebouwen komen. Dit alles om de openheid van het hele gebied te	<i>Wij hebben in de toelichting niet expliciet gelezen dat in de huidige bestemming Bedrijf overal gebouwen kunnen worden gerealiseerd. Er zijn wel enkele regels uit het 'oude' bestemmingsplan weergegeven om aan te geven dat woningbouw in strijd is met de geldende bestemming 'Bedrijf'. Het heeft niet ten doel om exact de bebouwingsmogelijkheden te benoemen. Dit is ook niet relevant. Er is sprake van een geheel andere functie. Bij de beantwoording van de vorige zienswijzen hebben we aangegeven hoe deze nieuwe</i>

	behouden. Zie ook uitspraak Raad van State 1 juni 2016. Voor Structuurbaan 30 geldt dat het bouwvlak voor 100% bebouwd mag worden. (bouwvlak is momenteel voor 100% bebouwd)	<i>functie planologisch ingepast kan worden (w.o. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische aspecten)</i>
1.9	Ander erfgoed in het gebied naast de ensemblewaarde van het Agrarisch cultuurlandschap is Nieuwe Hollandsche Waterlinie Militair cultuurlandschap, nu werelderfgoed. Dat er een nieuw bestemmingsplan moet komen omdat er een functieverandering heeft plaatsgevonden is duidelijk dat was ook opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Maar dat het ook gevolgen heeft voor meer beslag op de ruimte is daarop geen logisch gevolg. En dit ook nog binnen de planperiode van het geldende bestemmingsplan (2015). Functiewijziging dus ok, maar geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.	<i>In vooroverleg heeft de werkgroep Hollandse Waterlinies van de Provincie Utrecht zich positief uitgesproken over het plan onder voorwaarde dat voor het appartementengebouw een bouwhoogte van maximaal 15 meter wordt opgenomen. Er zijn vanuit de werkgroep geen bezwaren tegen de bouw van de grondgebonden woningen.</i>
1.10	<i>Structuurbaan 30</i> Wij kunnen het niet een zijn met de hoogbouw en vinden het niet passen binnen het landelijk karakter van het gebied. Meer afgestemd op de hoogbouw van het aangrenzende bedrijfsterrein, dat is ons inziens onjuist. Er dient duidelijk onderscheid tussen het bedrijventerrein en het bewonerslint te zijn. Gebouw valt wel binnen het huidige bouwvlak, dat bouwvlak is zelfs veel groter, dus daar zou meer gebouwd kunnen worden maar dan lager. Hoogbouw op te delen in bijv. 2 gebouwen van 2 of 3 lagen met een schuine dakafwerking.	<i>Zie de beantwoording weergegeven bij zienswijze 1.1, waarop wij dit aanvullen met het volgende: in de stedenbouwkundige opzet is er voor gekozen om de grondgebonden woningen met een passende sfeer aan te laten sluiten bij De Malapertweg. Voor het appartementengebouw is een andere afweging gemaakt. De positie aan de Structuurbaan maakt dat het daar stedenbouwkundig verantwoord is om een wat steviger bouwvolume toe te voegen. Er is bewust gekozen om de identiteit van dit gebouw los te knippen van de grond gebonden woningen. Vanuit de provinciale werkgroep Hollandse waterlinies is een bouwhoogte van 15 meter passend op de plek.</i>
1.11	Wij hebben het gebouw Structuurbaan 30, woonhuis + schuren voorgedragen als nieuw monument omdat het zoveel aspecten heeft die passen binnen de	<i>Wij hebben het woonhuis met schuren bij de afweging van alle relevante aspecten van het bestemmingsplan Structuurbaan 30 en achterterrein niet als 'karakteristiek' aangeduid. In het raap rapport is dit</i>

	geschiedenis van het gebied. Het is gebouwd als boerderij, link met het agrarisch gebied. Het is gebouwd nadat de Kringenwet was opgeheven, link naar de verboden kringen Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het heeft een typerende bouw uit die jaren, woonhuis los van de schuur link naar bepaalde bouwstijl. Nieuwegein heeft geen boerderij uit die tijd.	<i>woonhuis met schuren niet als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing opgenomen. Ook bij de afweging van alle relevante aspecten voor dit bestemmingsplan is de uitkomst dat wij nog steeds geen aanduiding 'karakteristiek' opnemen. De stedenbouwkundige opzet en de cultuurhistorische verwerking in de opzet leidt er toe dat de schuren niet gehandhaafd kunnen blijven. Het woonhuis aan de Structuurbaan 30A is wel opgenomen in het plan.</i>
1.12	<i>Groenbestemming</i> Wij kunnen het eens zijn met het wijzigen van de agrarische bestemming naar een groenbestemming, ook met de dubbelbestemming cultuurhistorie. En het woord buffer er uit halen. In de nota Historisch Versterkt heeft dit deel de agrarische bestemming gekregen om de openheid van het gebied te waarborgen. Het bevreemd ons echter wel dat de dubbelbestemming nu wel kan en bij het huidige bestemmingsplan was dat alleen mogelijk op de agrarische bestemming. Wij hebben vaker gepleit om het gehele gebied van de dubbelbestemming cultuurhistorie te voorzien. In het bestemmingsplan Laagraven 2015 heeft de Overeindscheweg en zijn aangrenzende gronden op alle onderliggende bestemmingen de dubbelbestemming cultuurhistorie. In het RAAP rapport wordt aan zowel De Malapertweg, agrarische lintbebouwing als de Overeindscheweg, agrarische lintbebouwing de zeer hoge waarde toegekend als ensemble waarde historische bouwkunde en stedenbouw.	<i>In de beantwoording van zienswijze 1.6 hebben we aangegeven waar en waarom wij de dubbelbestemming voor cultuurhistorie opgenomen. Deze dubbelbestemming is alleen op de groenbestemming in het noorden van het plangebied opgenomen. In de toelichting zullen we het woord buffer vervangen en vermelden dat de groenzonde bedoeld is om de openheid van het gebied te waarborgen.</i>
1.13	<i>In het kort</i> We zijn tegen de bouw van de zes woningen op de huidige bestemming bedrijfsontsluiting. Wij zijn tegen de hoogbouw. Wij vinden dat de grondgebonden op ruimere percelen moeten komen.	<i>Het plan omvat 25 grondgebonden woningen en 27 appartementen. Daartoe is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Er heeft een integrale, ruimtelijke en planologische afweging plaatsgevonden waarbij geconcludeerd kan worden dat</i>

Bladnummer 9/9

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
Structuurbaan

		<i>voorliggend plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder in deze beantwoording aangegeven is een vergelijk met het huidige bestemmingsplan m relevant.</i>
--	--	--