



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

overwegende dat van 17 januari tot en met 27 februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve' ter inzage heeft gelegen;

dat de ter inzage legging bekend is gemaakt in de Staatscourant en de Molenkruier van 9 januari 2013 en via elektronische weg;

dat wij 12 zienswijzen hebben ontvangen;

dat deze zienswijzen geanonimiseerd zijn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

I. De zienswijze van:

Indiener 1	niet over te nemen, maar wel het bestemmingsplan aan te passen conform de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012'.
Indiener 2	overeenkomstig de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012' niet over te nemen.
Indiener 3	overeenkomstig de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012' niet over te nemen.
Indiener 4	niet over te nemen, maar wel het bestemmingsplan aan te passen conform de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012'.
Indiener 5	overeenkomstig de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012' niet over te nemen.
Indiener 6	overeenkomstig de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012' niet over te nemen.
Indiener 7	over te nemen en het bestemmingsplan aan te passen conform de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012'.
Indiener 8	overeenkomstig de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012' niet over te nemen.
Indiener 9	over te nemen en het bestemmingsplan aan te passen conform de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012'.
Indiener 10	niet over te nemen, maar wel het bestemmingsplan aan te passen conform de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012'.
Indiener 11	niet over te nemen, maar wel het bestemmingsplan aan te passen conform de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012'.
Indiener 12	niet over te nemen, maar wel het bestemmingsplan aan te passen conform de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012'.

- II. Het bestemmingsplan 'Blokhoeve'¹ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan. Achter de betreffende wijziging is aangegeven of het een ambtshalve wijziging (*ambtshalve*), een wijziging als gevolg van een ingediende zienswijze betreft (*zienswijze*) of een wijziging als gevolg van raadsbehandeling is (*raad*):

De volgende wijzigingen in de verbeelding, de regels, de toelichting en de bijlagen zijn aangebracht:

Verbeelding

Parkwoningen

De parkwoningen zijn aangepast volgens het beeldkwaliteitsplan Blokhoeve. De bestemmingsvlakken zijn gewijzigd. (*zienswijze*)

Green Village en omgeving

De bestemmingsgrenzen van Green Village zijn aangepast zodat zij overeenkomen met de bestaande situatie. (*ambtshalve*)

Het parkeerterrein ten zuiden van Green Village is aangepast naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. (*ambtshalve*)

Ten westen van Green Village is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' verwijderd ter plaatse van de bestemming 'Water'. (*ambtshalve*)

Het Blok

Het Blok – Oost-Noord heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 6' gekregen. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Enkele stedenbouwkundige accenten van 15 meter zijn wel toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bedoelde accenten mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het aanduiding vlak. (*zienswijze*)

Op het Blok is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' verwijderd van een aantal bouwvlakken. (*zienswijze*)

NBC

Het bouwvlak op het NBC-terrein is aangepast conform de bestaande situatie. (*zienswijze*)

Heidehal

Het bouwvlak en de tennisvelden van de Heidehal hebben de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' gekregen. (*zienswijze*)

Het bouwvlak van de Heidehal heeft de aanduiding 'congrescentrum' gekregen. (*zienswijze*)

Pad in bos oostzijde Blokhoeve

¹ overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.BPBH2012-ON02 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie 01-2012.

De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – wandelpad' is geschrapt. (raad)

Regels

Artikel 1 Begrippen

Het begrip 'evenementen' is toegevoegd:

'1.38 evenementen:

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.' (zienswijze)

In artikel 1.11 is de tekst:

'dagelijks bestuur'

gewijzigd in

'college van burgemeester en wethouders'. (zienswijze)

Artikel 4 Gemengd

In lid 4.4. is de tekst:

'b. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is uitsluitend opslag van goederen met een maximale hoogte van 4 meter toegestaan.'

gewijzigd in:

'b. Opslag buiten een bouwvlak is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn.' (zienswijze)

Artikel 5 Groen

Uit lid 5.1 sub I is de functie 'gebouwen' verwijderd. (ambtshalve)

In artikel 5.1 is onderdeel e *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – wandelpad'* tevens voor een wandelpad geschrapt. (raad)

Artikel 6 Horeca

In 6.2.2. is de tekst:

'a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;'

gewijzigd in:

'a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg en/of het water gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;'

(ambtshalve)

Artikel 9 Verkeer

Uit lid 9.1 is de functie 'standplaatsen' verwijderd. (ambtshalve)

Artikel 13 Wonen

Aanvulling onder 13.1:

'k. inritten, tot een maximum van één inrit per woning.'

(ambtshalve)

Aanvulling onder 13.2.1:

'b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' moet de bebouwing voorts in overeenstemming zijn met de planologische uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, Blokhoeve Beeldkwaliteitseisen woningbouw Eiland, van de gemeente Nieuwegein, vastgesteld op 26 juni 2013; (ambtshalve)

Artikel 14 Gemengd – Uit te werken

Aanvulling onder 14.1.b:

'ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' voor congres- en evenementencentra, beurs-, tentoonstellings- en vergaderruimten;' (zienswijze)

Aanvulling onder 14.1.c:

'...in afwijking hiervan zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijven tot met categorie 3.1 toegestaan;' (zienswijze)

Aanvulling onder 14.2.b:

'bij uitwerking moet worden voorzien in een adequate milieuzonering, gebaseerd op de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) waarbij de richtafstanden voor een rustige woonwijk dienen te worden gehanteerd;' (zienswijze)

Aanvulling onder 14.2.i:

'als uitzondering op sub h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' mag de bouwhoogte niet meer dan 12 meter bedragen, waarbij enkele stedenbouwkundige accenten met een maximale bouwhoogte van 15 meter wel zijn toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bedoelde accenten mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het aanduiding vlak; (zienswijze)

Artikel 16 Leiding – Leidingstrook

Onder 16.3 is de tekst:

'a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;' gewijzigd in:

'a. hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten of verblijfsgebouwen worden toegelaten;' (zienswijze)

Onder 16.4.1.a is de tekst aangevuld met:

'3. het aanbrengen of rooien van diep wortelende beplantingen en/of bomen;' (zienswijze)

Onder 16.4.3 is de tekst:

'a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;' gewijzigd in:

'a. hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten of verblijfsgebouwen worden toegelaten;' (zienswijze)

Artikel 19

Waarde - Archeologie 2 is gewijzigd in Waarde - Archeologie 3. (ambtshalve)

Bijlage van de regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Aanpassing:

Categorie 2: 'zalenverhuur (inclusief regulier gebruik ten behoeve van besloten feesten en muziek/dansevenementen'.

Categorie 3: 'partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van openbaar toegankelijke feesten en muziek/dansevenementen). (zienswijze)

Bijlage 2 Staat van Voorzieningen

Categorie 5.6.3. is toegevoegd. (ambtshalve)

Toelichting

paragraaf 5.3. Bestemmingsbepalingen

Onder het kopje Artikel 15 Wonen – Uit te werken is de zin:

'In het uitwerkingsplan kunnen maximaal 86 gestapelde woningen (ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld') en 34 eengezinswoningen worden opgenomen.'

gewijzigd in:

'In het uitwerkingsplan kunnen maximaal 86 gestapelde woningen (ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld') en maximaal 40 vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen worden opgenomen.' (ambtshalve)

Paragraaf 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onder 6.1 is de tekst aangepast:

'De gronden ten noorden van de Heidehal zijn in eigendom van een derde partij. De gemeente heeft overleg met de eigenaar gevoerd om tot afspraken te komen over de kosten van de grondexploitatie. Met een dergelijke anterieure overeenkomst is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd.' (ambtshalve)

Paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tekst over Crisis en Herstelwet is opgenomen:

'6.2.1 Aanwijzing ontwikkelingsgebied

Plandeel Het Blok is bij het Ministerie van Infrastructuur & Milieu in maart 2012 aangemeld als ontwikkelingsgebied in de zin van de Crisis en Herstelwet. Op 5 maart 2013 is Het Blok door de Minister aangewezen wordt als ontwikkelingsgebied.

Met deze aanwijzing tot ontwikkelingsgebied krijgt de gemeente Nieuwegein mogelijkheden om de meest geëigende maatregelen flexibel in te zetten en daarop aansluitend de bouw gefaseerd uit te voeren. Aanwijzing als ontwikkelingsgebied biedt de gemeente Nieuwegein de benodigde manoeuvreerruimte om de gewenste ontwikkelingen te realiseren.

Een gedetailleerde invulling van plandeel Het Blok zal middels een andere bestemmingsplanprocedure worden uitgewerkt. De bestemmingsplanprocedure zal voor het gebiedsontwikkelingsplan worden opgestart. Daardoor kan de woningbouw, vooruitlopend op de te treffen akoestische maatregelen worden gerealiseerd. In dat bestemmingsplan moet dan wel gegarandeerd worden dat binnen een termijn van 10 jaar het akoestisch probleem daadwerkelijk opgelost is.

Het gebruik maken van het gebiedsontwikkelingsplan geeft aan alle partijen (ontwikkelaars, gemeente en betrokken bedrijven) flexibiliteit gedurende deze periode om het akoestisch probleem op te lossen.' (ambtshalve)

Tekst over zienswijzen is opgenomen

'6.2.4 Resultaten van zienswijze

Het bestemmingsplan heeft van 17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 als ontwerp ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een Informatieavond gehouden en heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen. De zienswijzennota is opgenomen in Bijlage 18 van de toelichting.' (ambtshalve)

Paragraaf 4.3.5 Cultuurhistorie en archeologie

In paragraaf 4.3.5 is de tekst:

'In het noorden en het oosten van het plangebied geldt geen dubbelbestemming voor archeologische waarden. Dit gedeelte van het plangebied was ten tijde van het verkennende booronderzoek reeds bebouwd dan wel afgegraven voor de aanleg van watergangen.'

gewijzigd in:

'In het noorden van het plangebied geldt geen dubbelbestemming voor archeologische waarden. Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat dit gebied te nat was. Hierdoor is dit gebied niet geschikt geweest voor bewoning.' (zienswijze)

Bijlage van de toelichting

Reactienota van zienswijzen

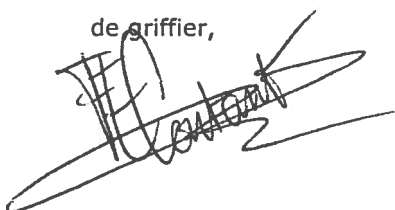
Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Blokhoeve 2012 is toegevoegd als bijlage 18. (ambtshalve)

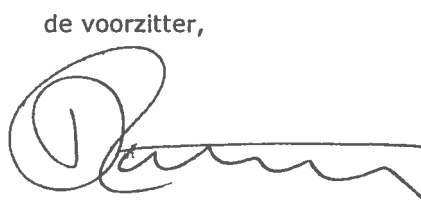
Bijlage 2 Archeologie

De volgende archeologische rapporten zijn toegevoegd (zienswijze):

- **Otter, Y. den, 2007:** *Plangebied Blokhoeve te Nieuwegein. Bureauonderzoek, Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase.* Deventer (BAAC-rapport V07.0024).
- **Schurmans, M, 2008:** *Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Nieuwegein-Blokhoeve. Een karterend en waarderend onderzoek.* Amsterdam, (Archeologisch Centrum Vrije Universiteit-Hendrik Brunsting Stichting. Zuidnederlandse Archeologische Notities 155)
- **Feijst, L.M.B. van der, E. Blom, 2010:** *Graven met publiek.* Amersfoort (ADC-Rapport 2229).
- **Williams-Kodde, S.W., 2012:** *Archeologie in het buurtpark. Een archeologische begeleiding en opgraving aan de Blokhoeve te Nieuwegein.* Amersfoort (ADC ArcheoProjecten rapport 3178).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 juni 2013.

de griffier,


de voorzitter,


Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2012'

Informatieavond en zienswijzenperiode

Tijdens de formele terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Blokhoeve (17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013) is een informatieavond gehouden, waar gelegenheid was voor het stellen van vragen en het geven van reacties. Tijdens deze informatieavond, gehouden in het Stadhuis, bestond de mogelijkheid om het ontwerp van het bestemmingsplan in te zien.

Reacties inspraak

Een samenvatting van de zienswijzen is in deze nota opgenomen en per onderdeel voorzien van een gemeentelijke beantwoording (in cursief). We hebben in totaal 12 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn geanonimiseerd en de inhoud van de zienswijzen wordt hieronder kort genummerd weergegeven. De ingediende zienswijzen 10, 11 en 12 zijn identiek. Zij worden hieronder onder nummer 10 beantwoord.

	ZIENSWIJZE	Beantwoording Nieuwegein
1.1	Onbehoorlijk bestuur m.b.t. bestemming plandeel het Blok-Oost <u>Gewekte verwachtingen:</u> Toen wij onze huizen kochten is door de gemeente duidelijk aangegeven wat de plannen met dit gebied waren. Ik herinner mij de sessie met Wethouder Carla Curvers waarin zij bij de maquette aangaf hoe mooi het ontwerp van Mitros/Portaal was waarmee zij de ontwerpwedstrijd voor de ontwikkeling gewonnen hadden. Zij gaf verder aan dat de overeenkomst met deze partijen bindend was voor beide partijen. Ook op de site van de gemeente heeft lange tijd het stedenbouwkundig plan gestaan waarin dit duidelijk als bestemming opgenomen	<u>Gewekte verwachtingen</u> <i>Wij begrijpen uw zorg over de ontwikkelingen in Het Blok. De afgelopen jaren is het inderdaad altijd de bedoeling geweest dat er in Het Blok woningbouw gerealiseerd zou worden. Daarom is eind 2004 gestart met een ontwerpcompetitie. Het bouwplan van Mitros Portaal heeft deze ontwerpcompetitie gewonnen en in december 2010 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van dit bouwplan ingediend.</i> <i>Om verschillende redenen is het helaas niet gelukt om deze vergunning</i>

was. Uiteindelijk is in 2010 zelfs een bouwvergunning voor het plan ingediend. Ook in alie andere informatie die door de gemeente verspreid werd bestond geen enkele onduidelijkheid over de bestemming van dit gebied. Daarmee is voldoende aangetoond welke verwachtingen de gemeente bewust gewekt heeft bij de huidige bewoners. <u>Het geluidsprobleem:</u> De situatie met de bedrijven in Blokhoeve was ten tijde van de ontwikkeling van de plannen voor de huizen waar wij nu wonen, en voor de ontwikkeling van het Plandeel het Blok-Oost (zie hierboven) exact gelijk aan die op dit moment. Er zijn geen gewijzigde omstandigheden die een dusdanige wijziging van de plannen rechtvaardigen. De geluidsberekeningen hadden ook voor die tijd gemaakt kunnen en zelfs moeten worden. Bovendien zijn er zeker een aantal maatregelen mogelijk die de eventuele geluidoverlast voldoende kunnen beperken. Het gaat daarbij vooral om de vraag wie dat gaat betalen (de gemeente of de bedrijven). <u>Nieuwe bestemming "gemengd" in plaats van "wonen":</u> Het feit dat de gemeente nu in dit nieuwe bestemmingsplan	te verlenen. Er is vanuit de zijde van de gemeente nog steeds een duidelijke voorkeur voor woningbouw in Het Blok. Daar zetten we dan ook op in. <u>Het geluidsprobleem</u> <i>Onderzoek naar geluid dient voor elk concreet bouwplan als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te worden gedaan. Het klopt dat ten tijde van de ontwikkeling van de woningen op het Eiland al onderzoek naar geluid is gedaan, maar dit onderzoek was niet specifiek gericht op bouwplannen voor Het Blok-Oost omdat die nog niet voldoende concreet waren. Bij nader onderzoek bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan van Het Blok is gebleken dat het onderdeel geluid een veel grotere impact had dan voorzien en verwacht. De gemeente zet zich op dit moment sterk in om woningbouw op het Blok-Oost mogelijk te maken.</i> <i>Daarom hebben we Het Blok bij het Ministerie van I&M als ontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis en Herstelwet aangemeld. Begin maart 2013 is Het Blok door de minister als ontwikkelingsgebied aangewezen. Dat biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om woningbouw te realiseren voordat het geluidvraagstuk is opgelost. Daar zal dan een aparte bestemmingsplanprocedure (gebiedsontwikkelingsplan) voor doorlopen moeten worden. Of we van deze mogelijkheid gebruik maken is nu nog niet bekend. De afgelopen periode is intensief met de bedrijven overlegd om het geluidvraagstuk nog beter in beeld te brengen en op te lossen.</i> <u>Nieuwe bestemming 'Gemengd' in plaats van 'Wonen'</u> <i>De vastgoedmarkt is de afgelopen jaren veranderd en de onzekerheid</i>
---	--

een andere bestemming dan wonen kiest heeft ons onaangenaam verrast en is naar onze mening geen behoorlijk bestuur. De oorspronkelijk gewekte verwachting wordt nu, in een poging om een fout van de gemeente zelf te repareren, terug gedraaid. Dat de gemeente nu streeft naar meer flexibiliteit is niet redelijk. Hiermee probeert de gemeente dus de schade van een eigen fout af te wentelen op de bewoners die te goeder trouw een woning gekocht hebben met een bepaalde verwachting. Naar onze mening is dit geen behoorlijk bestuur. <u>Planschade:</u> De toezegging tijdens de informatiebijeenkomst in het gemeentehuis en in de nota Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Blokhoeve 2012 dat een beroep op planschade gedaan zou kunnen worden is naar onze mening	<i>is toegenomen. Met het oog op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het zaak om het plan zo in te richten dat snel en effectief op veranderende marktomstandigheden kan worden ingespeeld. Uiteraard moet de flexibiliteit planologisch gezien aanvaardbaar zijn met het oog op de (inmiddels ontstane) woonomgeving. Ook moet de hoofdopzet van de wijk Blokhoeve overeind blijven. De verandering van de bestemming Wonen naar Gemengd is niet ingegeven om een totaal andere invulling aan het gebied te geven, maar om – naast wonen – in beperkte mate ook andere functies mogelijk te maken. Volgens de landelijke standaarden moet de gemeente in een dergelijk geval voor de bestemming Gemengd kiezen.</i> <i>Het Blok heeft in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming. Dat betekent dat o.a. eerst het geluidsvraagstuk moet worden opgelost voordat woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. Er moet altijd een juridisch planologische procedure gevolgd worden om de bestemming uit te werken. Tijdens deze procedure is op een aantal momenten gelegenheid om zienswijzen in te dienen of om beroep in te stellen. Dat geldt zowel voor de situatie waarin woningen mogelijk worden gemaakt, maar ook voor de situatie waarin andere functies mogelijk worden gemaakt.</i> <i>Met de bestemming 'Gemengd uit te werken' blijven vooralsnog de volgende opties open: wonen, maar ook sportieve, recreatieve en culturele voorzieningen, groen of een combinatie hiervan zijn binnen deze bestemming toegestaan. Mocht wonen vanwege het geluidsvraagstuk niet mogelijk zijn dan is het op deze manier dus mogelijk het gebied een andere bestemming te geven.</i> <u>Planschade</u> <i>Wij begrijpen goed dat u uw woning niet heeft gekocht om in de toekomst een beroep op een planschaderegeling te kunnen doen. Zoals gezegd zetten wij ons in om woningbouw in Het Blok mogelijk te maken. Wij zullen de bewoners van het Eiland betrekken als de plannen</i>
---	---

ongepast. Wij hebben deze woning niet gekocht om een beroep op een vergoeding van geleden planschade te kunnen doen maar juist omdat het totale plan ons aansprak. <u>De gemeente gaat voorbij aan de doelstelling van een bestemmingsplan:</u> Een bestemmingsplan is primair bedoeld om de bestaande gebruikers te beschermen (ook de bewoners dus) en om ongewenste ontwikkeling te voorkomen. Wat de gemeente hier probeert is om een eigen fout/probleem te repareren ten koste van de bewoners. Dit is niet acceptabel voor ons. <u>Voorstel</u> Wij stellen dan ook voor dat voor het noordelijk deel van het Blok-Oost de bestemming "<u>wonen</u>" vastgelegd wordt met daarbij een verdere aanduiding die in grote lijnen overeenkomt met het oorspronkelijk plan van Mitros/Portaal. Het gaat daarbij om randvoorwaarden als bouwhoogte (max. twee lagen met kap of drie lagen met plat dak), aantal woningen, vorm van de schiereilanden, plaats van het water etc.	voor Het Blok verder concreet worden zodat u op de hoogte blijft van de ontwikkelingen. <u>Doelstelling bestemmingsplan</u> <i>Met het bestemmingsplan kan de gemeenteraad bepalen welke inrichting en bebouwing en welk gebruik (van gronden en bebouwing) in het daarin begrepen gebied is toegestaan. Het bestemmingsplan is daarmee een instrument om de bestemming, de inrichting en het beheer van gronden te regelen. Een bestemmingsplan coördineert dus alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen voor de komende periode van 10 jaar. Dat is dus breder dan het beschermen van de bestaande gebruikers. Als gemeente wegen we inderdaad de belangen van de bestaande bewoners en bedrijven. Maar er spelen meer belangen. Het op een goede manier afronden van de wijk Blokhoeve is bijvoorbeeld ook een belang dat hierin meegenomen wordt.</i> <i>Het kan zo zijn dat bedrijven of particulieren om uiteenlopende redenen de komende jaren het gebruik en of bebouwing van hun perceel willen veranderen. De gemeente zal die plannen dan beoordelen en waar mogelijk medewerking verlenen door een aparte planprocedure te volgen. In dat kader wordt het initiatief dan nader beoordeeld. Wij gaan dus niet voorbij aan de doelstelling van het bestemmingsplan.</i> <u>Voorstel</u> <i>Wij begrijpen uw voorkeur zoals u dat in uw zienswijze verwoordt, maar kunnen daar niet in mee gaan. Wij zijn in gesprek met de bedrijven en proberen in gezamenlijkheid tot een oplossing te komen. Hiervoor worden nog onderzoeken en berekeningen uitgevoerd. Om tot een oplossing te kunnen komen is flexibiliteit vereist.</i> <i>Flexibiliteit is ook vereist om 'andere' bestemmingen in het Blok</i>
--	--

	Een "lichtere" bestemming zoals "groen" kan natuurlijk ook. Zeker omdat die ook voor de bedrijven acceptabel zal zijn. Elke "zwaardere" bestemming dan "wonen" zullen wij zo nodig in een procedure bij de Raad van State bestrijden. Mocht blijken dat, ondanks alle inspanningen "wonen" niet mogelijk is dan blijft dit een probleem van de gemeente, niet van de huidige bewoners. De gemeente moet naar onze mening haar verantwoordelijk gewoon nemen. Dat zij nu alsnog streeft naar meer flexibiliteit in de planvorming is niet acceptabel.	<i>mogelijk te maken. Behalve de functie 'wonen' willen we ook de mogelijkheid open houden om in het Blok een functie op het gebied van groen, recreatie, cultuur of ontspanning mogelijk te maken.</i> <i>Daarbij is het niet wenselijk om in het noordelijke deel van Blok Oost grote hallen of loodsen te bouwen ten behoeve van deze functies. Om dit vast te leggen is het bestemmingsplan op dit punt aangepast. In de planregels is nu onderscheid gemaakt tussen Blok Oost-Noord en de rest van het Blok. In het Blok Oost-Noord zijn geen grootschalige gebouwde voorzieningen toegestaan op het gebied van sport, cultuur en ontspanning. Daarnaast is de bouwhoogte in het Blok Oost-Noord gesteld op maximaal 12 meter (in het ontwerp bestemmingsplan was dit nog 15 meter) met uitzondering van stedenbouwkundige accenten tot 15 meter.</i> <i>Deze hoogte is vergelijkbaar met de hoogte die het plan van Mitros/Portaal in 2008 had. Het is niet wenselijk het oorspronkelijke plan van Mitros Portaal exact vast te leggen in het bestemmingsplan. Er zijn ook andere configuraties denkbaar die zorgen voor een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast kunnen de inzichten en woonwensen in de loop van de tijd wijzigen. Indien een nieuw plan gemaakt moet worden, vanwege de geluidsbeperking, is de kans groot dat het plan niet exact hetzelfde zal zijn als het plan van Mitros-Portaal.</i> <i>We zoeken naar een oplossing waarbinnen de belangen van de bedrijven, maar zeker ook die van de bewoners van Blokhoeve gewaarborgd worden. Het feit dat gekozen is voor een 'uit te werken bestemming' betekent dat omwonenden invloed hebben op de uiteindelijk invulling. De gemeente is verplicht de bestemming uit te werken in een meer gedetailleerd bestemmingsplan voordat het gebied ontwikkeld kan worden. Het Blok is inmiddels aangewezen als ontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis en herstelwet. Dat biedt onder voorwaarden mogelijkheden om hier flexibeler om te gaan met de invulling van Het Blok. Over het uitwerkingsplan (of het</i>
--	---	---

		gebiedsontwikkelingsplan) is inspraak mogelijk. Omwonenden krijgen de kans om deze plannen in te zien en een inspraakreactie te geven. <i>In de toelichting staat vermeld dat het uitwerkingsplan een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit moet hebben dat passend is in de omgeving. Deze voorwaarde is toegevoegd in de toelichting bij het bestemmingsplan. In dit traject zal de gemeente er voor waken dat het plan een goede stedenbouwkundige kwaliteit krijgt die past bij de omgeving.</i>
1.2	Fietspad/voetpad oostzijde het eiland: Onnodige vernietiging van natuur Wij genieten elke dag van het feit dat de natuur zich zo dicht in onze woonomgeving bevindt. De fazanten, het geluid van de bosuil op zomeravonden, de broedende buizerd, en alle andere vogels die wij dagelijks horen en zien zijn uniek voor een wijkje dat zo ingesloten ligt tussen infrastructuur en stedelijk gebied. De plannen om dit gebied toegankelijk te maken door middel van een voet- of fietspad zullen hier onherroepelijk een einde aan maken. Elke vorm van toegankelijkheid door het water te overbruggen is ongewenst. Mensen en vooral honden kunnen dan het gebiedje in dat nu door water van de rest van de wijk gescheiden is. De vogels zullen hierdoor zeker verjaagd worden.	<i>Wij begrijpen dat het bos voor de bewoners een grote bijdrage levert aan hun woongenot in dit deel van Nieuwegein. Onder andere hierom blijft de bestemming Groen en de aanduiding ecologische verbindingzone van het bos behouden in het nieuwe bestemmingsplan. Dit bos is ook opgenomen op de Bomenlijst, onderdeel van de bomenverordening Nieuwegein 2012. Dus moet een omgevingsvergunning voor het kappen van een boom worden aangevraagd met bijbehorende procedure en afweging van belangen.</i> <i>Het bos is nu niet toegankelijk. Mede daarom is het onderhoud aan het bos beperkt en kan de natuur zijn gang gaan. Bij de aanleg van een pad moet – uit veiligheidsoogpunt – een deel van het bos worden gekapt. Dit biedt echter ook kansen voor dit bos.</i> <i>Een deel van het bos blijft ontoegankelijk. Tussen het nieuwe pad en het te behouden deel van het bos wordt een sloot of een andere fysieke belemmering aangelegd die er voor zorgt dat mensen en honden niet verder het bos in kunnen gaan. Hiermee wordt de veiligheid van personen in het ene gedeelte van het bos en de rust in het andere gedeelte gewaarborgd.</i>

	Het populierenbos wordt aangemerkt als onderdeel van een ecologische verbindingzone. Wij begrijpen niet hoe het kappen van een groot deel van dit bosje hiermee in overeenstemming gebracht wordt. Zelfs als de bomen vervangen worden zal het jaren duren voor de natuur weer op het oude niveau is. Ons is ook niet duidelijk wie er belang heeft bij een voetpad of zelfs een fietspad. Een rondje lopen is, nu beide bruggen over de trambaan weer toegankelijk zijn, gewoon mogelijk. Dit gebeurt dan ook veelvuldig. De platenbaan (toekomstige straat in Het Blok-oost) verbindt Huis de Geer uitstekend met de Middelhoeve en de tramhalte. Daarvoor is het pad niet nodig.	<i>Het toegankelijke deel van het bos, aan weerszijden van het pad, wordt opnieuw aangelegd, met andere soorten bomen, struiken en kruiden. Hiermee wordt de variatie in het bos groter. Dit biedt kansen aan weer andere soorten planten en dieren, waardoor de biodiversiteit van het bos alleen maar toeneemt.</i> <i>Om de ecologische waarde te behouden is het niet wenselijk om het pad midden in het bos te leggen. Het is eveneens niet wenselijk om een zone van 30 meter te kappen ten behoeve de veiligheid van het gebruik van het pad. Het duurzaam omvormen van het bos zal niet binnen een korte periode gebeuren, dit zal tijd kosten. Ook als geen pad wordt aangelegd, zal op termijn onderhoud / omvorming van het bos nodig zijn om dit bos voor de toekomst te behouden. Alle bomen in dit bos zijn tegelijkertijd aangeplant, zodat de kans groot is dat er ook veel tegelijk dood zullen gaan. Diversiteit is om die reden dus gewenst.</i> <i>Het bosgebied is in het kader van dit bestemmingsplan niet nader onderzocht omdat in het nieuwe bestemmingsplan geen wijziging van de bestemming wordt voorgesteld. Voordat het pad wordt aangelegd, zal een onderzoek op het gebied van Flora en Fauna in het bos plaatsvinden. Wij streven er naar om dit onderzoek de komende maanden uit te voeren. Mocht uit dit onderzoek blijken dat het aanleggen van het pad lastig is, dan zal er opnieuw een afweging gemaakt moeten worden door de gemeente.</i> <i>Het pad heeft altijd in de plannen gezeten. Het pad was al opgenomen in het bestemmingsplan uit 1981 en in het stedenbouwkundig plan uit 2000. In het stedenbouwkundig plan Blokhoeve is destijds een informeel voetpad gepland waardoor bewoners van Blokhoeve meerdere mogelijkheden hebben tot het maken van een kleiner of groter wandelrondje in de eigen buurt. Het voetpad waar het hier om gaat maakt een rondje in de buurt mogelijk zonder dat daarvoor de hoge bruggen over de trambaan gebruikt hoeven te worden. Ook worden daarmee groenvoorzieningen ontsloten voor bewoners die zelf</i>
--	---	---

	Het verschil in waterpeil ter hoogte van het huidige dammetje in het verlengde van de Bongerdhoeve kan eenvoudig met een hardhouten of betonnen stuw opgelost worden. Voor wat betreft de duurzaamheid van de huidige populieren. Een landschapsarchitect uit onze kennissenkring wees ons op het feit dat populieren met gemak honderd jaar oud kunnen worden. Er vallen na een bepaald aantal jaren inderdaad met regelmaat takken af maar dat zegt niets over de toestand van de boom zelf. Dat hoort gewoon bij de soort. Dat populieren na 20 -30 jaar vervangen moeten worden is dus niet correct. Ik verwijs ook graag naar Wikipedia (http://nl.wikipedia.org/wiki/Populier) waar dit ook na te lezen is. Het afbreken van takken is niet gevaarlijk als het bosje niet toegankelijk is. Wij stellen dan ook voor om af te zien van de aanleg van het fiets/voetpad: - De natuur in onze woonomgeving wordt hierdoor niet	<i>niet direct met hun woning hieraan grenzen. De natuur wordt daardoor voor meer wijkbewoners beleefbaar. Zo kunnen meer mensen genieten van het groen in de buurt. Het feit dat er ook een groter wandelrondje mogelijk is door huis de Geer betekent niet dat het pad in Blokhoeve overbodig is. We streven in dit plan naar een variatie in wandelmogelijkheden zodat de buurt voor alle bewoners een hoge woon- en leef kwaliteit heeft.</i> <i>Dit stuwtje is noodzakelijk om de waterpeilen ten noorden en ten zuiden van het stuwtje te reguleren. Het waterpeil ten noorden ligt op 0,70- m, en ten zuiden op 0,50- m. Bij de gemeente zijn klachten bekend dat het waterpeil van de sloot ten zuiden van de Bongerdhoeve momenteel erg laag is. Daarvoor is contact opgenomen met Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden (HDSR). Volgens het HDSR geldt voor dit deel van Blokhoeve nog een flexibel peil, tussen de -0,76 en -0,87 NAP. In het nieuwe peilbesluit (eindsituatie) geldt een vast peil van -0,50-m. De klachten ten aanzien van de ophoping van vuil zijn bekend bij het HDSR en de gemeente en worden opgepakt.</i> <i>Populieren kunnen inderdaad oud worden, maar dat is afhankelijk van groeiplaatsomstandigheden en soort. Het risico op takbreuk neemt op hogere leeftijd van de bomen echter toe. De gemeente moet in kunnen staan voor de veiligheid van wandelaars. Zoals eerder aangegeven wordt waarschijnlijk een sloot gegraven om er voor te zorgen dat het resterende bos verder niet toegankelijk is voor mensen. Dat heeft ook te maken met het risico op takbreuk.</i> - Zoals gezegd zal een Flora en Fauna onderzoek uitgevoerd
--	--	--

	onnodig verstoord - De functie van ecologische verbindingzone wordt hiermee optimaal gewaarborgd - Er is al een prima verbinding tussen Huis de Geer en de Middelhoeve. - Het merendeel van de bewoners uit onze wijk heeft geen enkele behoefte aan dit pad. - Als het gebied niet toegankelijk wordt gemaakt hoeven de populieren ook niet vervangen te worden.	worden zodat inzichtelijk wordt of en op welke manier de natuur verstoord wordt en het pad gerealiseerd kan worden. - Hierboven hebben wij aangegeven dat wij van mening zijn dat dit bestemmingsplan de ecologische verbindingzone waarborgt, - Daar zijn wij het mee eens. Dit pad dient ook niet als verbinding tussen Huis de Geer en de Middelhoeve, - Het pad heeft in een functie in de wijk en heeft altijd in de plannen gezeten. Daarom houden we vast aan het realiseren van het pad. - Ook als geen pad wordt aangelegd, is het nodig om onderhoud te plegen aan het bos. Er wordt met regelmaat een inspectie vanuit de veiligheid (VTA) gedaan, hieruit kunnen acties, zoals het kappen van bomen, voortvloeien.
1.3	Fietspad/Voetpad oostzijde het Eiland: sociale veiligheid Door de aanleg van het fiets/voetpad aan de oostzijde van het Eiland wordt een extra toegangsroute van onze wijk gecreëerd. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid is dit ongewenst. Via deze route kan men namelijk zo goed als ongezien ("door een donker bosje") onze wijk in en uitlopen. Er zijn binnen Nieuwegein verschillende voorbeelden waarbij de ongewenste effecten hiervan duidelijk waarneembaar zijn. Als voorbeeld zou ik graag de situatie rondom de auto inbraken aan de Stein Streuvelshove willen noemen waar onze buurman jarenlang last van heeft gehad. Op dit moment is de sociale controle door de opzet van de wijk zeer groot. Wij hechten er waarde aan dat dit zo blijft.	<i>Wij delen uw mening niet dat de aanleg van dit fiets/voetpad een extra toegangsroute creëert van de wijk Blokhoeve. Het pad dat in het bos aangelegd wordt zorgt namelijk op zich niet voor de mogelijkheid om de wijk in en uit te lopen of te fietsen. Naar ons oordeel is de mogelijkheid om het bos ongezien in en uit te lopen ook beperkt. Het pad is namelijk gesitueerd aan de kant van de sloot en de woningen. Los daarvan kunnen personen die niet gezien willen worden, zich nu in de huidige situatie ook al verschuilen in dit bosje.</i>
1.4	Fietspad/Voetpad oostzijde het Eiland: verspilling van gemeenschapsgeld Ons is niet duidelijk wie er eigenlijk belang heeft bij een voet/fietspad op deze locatie. Een rondje lopen is, nu beide	<i>Voor de beantwoording van de zienswijzen voor wat betreft het waterpeil van het huidige dammetje en het belang van het pad in de</i>

	bruggen over de trambaan weer toegankelijk zijn, gewoon mogelijk. Daarvoor is het pad niet nodig. De platenbaan (toekomstige straat in Het Blok-oost) verbindt Huis de Geer tevens uitstekend met de Middelhoeve en de tramhalte. Daarvoor is het pad dus ook niet nodig. Of deze behoefte in het verleden wel bestond kan ik niet beoordelen maar als op dit moment gekeken wordt naar de hoeveelheid wandelmogelijkheden in de nieuwe parken in onze wijk en in de al langer bestaande parken in de wijk Huis de Geer dan zijn er voldoende wandelroutes mogelijk. Het verschil in waterpeil ter hoogte van het huidige dammetje in het verlengde van de Bongerdhoeve kan eenvoudig met een hardhouten of betonnen stuw opgelost worden. Wij stellen dan ook voor om af te zien van de aanleg van het fiets/voetpad. Er is al een prima verbinding tussen Huis de Geer en de Middelhoeve. Het merendeel van de bewoners uit onze wijk heeft geen enkele behoefte aan dit pad. Als het gebied niet toegankelijk wordt gemaakt hoeven de populieren ook niet vervangen te worden. Door het pad niet aan te leggen en de bomen niet te vervangen kan veel geld bespaard worden. Er zijn naar onze mening binnen de gemeente zeker zaken waar het benodigde geld veel beter aan besteed kan worden.	wijk Blokhoeve verwijzen we naar onze beantwoording onder 1.2. <i>Ons is verder niet gebleken dat het merendeel van de bewoners van Blokhoeve tegen het pad is. De door ons ontvangen reacties over het te realiseren pad zijn slechts afkomstig van enkele bewoners die in de directe nabijheid van het toekomstige pad woonachtig zijn. Het aanleggen van het pad maakt overigens integraal deel uit van de grondexploitatie Blokhoeve. Het pad maakt dus deel uit van de integrale plannen om de wijk Blokhoeve te ontwikkelen.</i>
1.5	Fietspad/Voetpad oostzijde het Eiland: beroep van gemeente op "oude plannen" Bij de behandeling van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan beroept de gemeente zich regelmatig op het feit dat dit pad al lang geleden in de plannen stond. Om te voorkomen dat dit argument weer aangevoerd wordt bij het behandelen van de zienswijzen wil ik daar graag apart op	<i>Het argument uit de reactienota Inspraak van januari 2013 dat het pad al opgenomen was in eerdere plannen (bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan) is inderdaad niet h�t argument om aan het pad vast te houden. Dit argument is aangevoerd om aan te geven dat de aanleg van dit pad voor de bewoners van de Kweekhoeve niet als</i>

	Ingaaan. Het bevreemd mij dat de gemeente als argument aanvoert dat er in het bestemmingsplan <u>van 1981</u> al een pad ingetekend was en dat daarom inspraakreacties terzijde gelegd zouden moeten worden. Het feit dat dit pad ingetekend is toen de bestemming van het gehele gebied volstrekt anders was zou juist tot de conclusie moeten leiden dat nut en noodzaak van dit pad heroverwogen zouden moeten worden. Indertijd was immers zowel het gebruik als de infrastructuur volstrekt verschillend van de huidige situatie. Dat het pad ook het stedenbouwkundig plan van 2000 ingetekend staat doet daar niets aan af. Gezien de reacties van de gemeente op de inspraakreacties van eind vorig jaar is immers aannemelijk dat ook toen het pad gewoon overgenomen is. Als de gemeente het argument "eens ingetekend is voor altijd geldig" zou willen gebruiken moet zij dat wel consequent doen. Dit zou dan ook moeten gelden voor de woonbestemming van het plandeel het Blok-oost. In andere zienswijzen heb ik de argumenten voor het laten vervallen van het pad al uitgebreid verwoord. Ik zal dat hier dan ook niet herhalen.	<i>een verrassing kon komen. Zij hadden kunnen weten dat dit pad deel uitmaakte van de beoogde ontwikkeling van de wijk Blokhoeve. We delen uw standpunt dat ' eens ingetekend is voor altijd geldig' geen steekhoudend argument is. Ontwikkelingen in de tijd kunnen er inderdaad voor zorgen dat tot andere inzichten gekomen wordt. Daarom is nogmaals goed gekeken naar de nut en de noodzaak van het pad in het bos aan de oostzijde van Blokhoeve. Zoals hierboven is aangegeven heeft dit niet tot andere inzichten geleid.</i>
2.1	Ten tijde van de koop van onze woning waren we in de veronderstelling dat wij een huis kochten in een villapark c.q. villastraat met het karakter van vrijstaande woningen. In het oorspronkelijke plan waren op twee woningen na vrijstaande woningen ingepland. We hebben weloverwogen voor deze kavel gekozen. Dat heeft te maken gehad met het karakter van de straat en ook vanuit financieel oogpunt hebben we voor deze straat gekozen. Wij zijn namelijk van mening dat de waarde van ons huis afhankelijk is van het karakter van een straat/wijk. Een wijziging in het karakter van de straat zou een negatief vervolg met zich mee kunnen brengen. Wij zijn dus van mening dat bij plaatsing van meerdere 2-onder-1 kap woningen of andere typen woningen de straat een ander	<i>In het beeldkwaliteitsplan voor het Eiland is deze buurt omschreven als een woonbuurt waarbij 'vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen het beeld bepalen'. Voor deze buurt is steeds sprake geweest van een menging van vrijstaande woningen en twee-onder-kapwoningen. Tot nu toe zijn aan de Kweekhoeve slechts vijf vrijstaande woningen gerealiseerd en één twee-onder-een-kapwoning. Voortschrijdend inzicht als gevolg van een veranderende markt in combinatie met het belang van het afmaken van de wijk Blokhoeve zijn de oorzaak van een aanpassing in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is het nu mogelijk aan de Kweekhoeve twee twee-onder-kapwoningen te realiseren in plaats van vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan legt dit overigens niet vast. Ook vrijstaande woningen zijn nog steeds mogelijk. In verhouding tot het aantal</i>

	karakter krijgt. Dit is in onze ogen niet waar wij voor getekend hebben. Het toevoegen van 2-onder-1 kap woningen is dus naar onze mening een ongewenste wijziging van het karakter van onze straat.	woningen in de straat zorgt de wijziging van 2 twee-onder-een-kapwoningen niet voor een onevenwichtige verdeling. Als deze woningen gerealiseerd worden is er nog steeds een acceptabele menging tussen vrijstaande woningen (5) en twee-onder-kapwoningen (3). De realisatiekansen van de woningen wordt hiermee zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan het hoogwaardige karakter van de straat.
2.2	Verder verzoeken we u om geen voetpad aan de overzijde van de sloot aan te leggen. Door de ligging van het pad raken we veel privacy in onze achtertuin kwijt. Dit is een belangrijke reden geweest om onze woning te kopen. Verder zijn we bang dat de natuur verstoord/aangetast zal worden. Tot slot moeten er te veel bomen gekapt worden.	Het pad is altijd opgenomen geweest in eerdere plannen (bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan). De aanleg van dit pad kan voor de bewoners van de Kweekhoeve niet als een verrassing komen. U had dus kunnen weten dat dit pad deel uitmaakt van de beoogde integrale ontwikkeling van de wijk Blokhoeve. Voor wat betreft de verstoring van de natuur en het kappen van de bomen verwijzen we u naar de beantwoording onder 1.2.
3.1	Wij maken bezwaar tegen de aanleg van een voetpad aan de overzijde van de sloot aan de Kweekhoeve vanwege het verlies aan privacy in onze achtertuin. Het voetpad is wat ons betreft ook niet nodig, verstoort de rust in dit stukje natuur en kan desnoods naar de kant van de trambaan worden verplaatst. Verder hebben wij er geen bezwaar tegen als de huidige, niet echt fraaie populieren vervangen worden door andere bomen zodat er meer zonlicht wordt doorgelaten.	Het pad is altijd opgenomen geweest in eerdere plannen (bestemmingsplan 1981 en stedenbouwkundig plan uit 2000). Voor wat betreft de verstoring van de natuur en het kappen van de bomen verwijzen we u naar de beantwoording onder 1.2 Verplaatsing van het pad naar de trambaan is minder wenselijk vanwege sociale veiligheid. De route direct langs de trambaan is erg afgelegen en daardoor sociaal onveilig. Ook moeten hiervoor extra overbruggingen gemaakt worden over een watergang. Financieel is dit niet gunstig. De uitvoeringsplanning van het pad is nog niet helemaal helder. Bij de uitwerking van het plan worden groengroepen en het wijkplatform betrokken. Het gaat hierbij met name over de fasering en het nieuwe sortiment beplanting. In dit traject kunt u – als bewoner van Blokhoeve via het wijkplatform – uw voorkeur uitspreken over het type bomen dat geplant wordt.

4.1	Bestemming 't Blok-Oost In het ontwerp heeft het gebied gelegen ten zuiden van mijn woning de bestemming "Gemengd – Uit te werken" (GD-U). In uw beantwoording inspraakreacties heeft u deze keuze gemotiveerd door te stellen dat de invulling van het Blok nog onduidelijk is. Voorts bestaat er zoals u aangeeft nog onduidelijkheid met betrekking tot het geluidsvraagstuk. U gaat m.i. daarmee in tegen de geldende jurisprudentie. De uitwerkingsplicht dient onvoorwaardelijk te zijn geformuleerd en mag niet afhankelijk worden gesteld van onzekere gebeurtenissen (zie bijv. ABRvS 9 juni 2004, Breda; 200303896/1, 200303897/1 en 200303898/10) Er dient te worden gekozen voor de bestemming "Wonen" zodat de bestemming aansluit bij de bestemming in het noordelijk gelegen gebied. Alleen op die wijze is een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd. Door uw gemeente wordt immers zelf in de inspraak reactie ook aangegeven dat een sterke voorkeur bestaat voor woningbouw. Wellicht ten overvloede wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig plan Blokhoeve, tekening RO-BH-ALG-00008, 15 januari 2009. Daar is de woningbouw, overigens met uitzondering Blok West, onmiskenbaar uitgewerkt. Om voorliggende reden dient de bestemming wonen, incl. de eerder genoemde hoogtes i.p.v. "gemengd nader uit te werken" positief te worden bestemd. Daarmee wordt voorkomen dat er ineens hallen, flats, sportvelden of er een andere bestemming van gemaakt wordt. In de beantwoording wordt aangegeven dat we zelfs blij moeten zijn dat de 20 meter is aangepast in 15 meter, maar een flatgebouw van 4 hoog tegenover onze woning kan nooit de bedoeling zijn.	<i>In het bestemmingsplan Blokhoeve zijn de essentialia van de bestemming, zoals de doelstelling, de materiële bestemmingsinhoud en de toegedachte bebouwing, vastgelegd. Anders dan in de door u aangehaalde uitspraak is de bestemming Gemengd – Uit te werken niet afhankelijk gesteld van onzekere gebeurtenissen. De uitwerking zal moeten voldoen aan de geluidseisen uit de Wet geluidhinder. In artikel 14 is opgenomen op welke manier dit dient te gebeuren.</i> <i>Wij begrijpen uw sterke voorkeur voor de Woonbestemming in het Blok. Wij delen deze voorkeur en zettend daar ook op in. Om die reden is het Blok door de Minister ook aangewezen als ontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis en Herstelwet. Wonen heeft dus sterk de voorkeur zowel van de bewoners als van de gemeente, maar dat moet wel mogelijk zijn. Daarom zijn we intensief met de betreffende bedrijven in gesprek om het geluidsvraagstuk op te lossen. Mochten we hier niet uitkomen, dan biedt de gemengde functie wellicht een uitweg om Het Blok toch te ontwikkelen.</i> <i>Wij hebben begrip voor het belang van de bewoners van Het Eiland bij de ontwikkeling van Het Blok. Met de door u aangedragen punten kunnen we echter niet volledig mee gaan. We hebben wel enkele aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gedaan die voor een deel tegemoet komen aan de door u aangedragen punten:</i>
-------------------	--	---

	Samenvattend zouden wij in de plannen de volgende punten willen terugzien: - o een maximale hoogte van 10 meter, zoals de rest van Blokhoeve, voor minimaal de Noordelijke helft van het Blok Oost in het bestemmingsplan - o niet gemengd uitwerken, maar woonbestemming zoals ook de bedoeling was, wederom alleen voor de Noordelijke helft van het Blok Oost, waarbij dezelfde bouw als in Blokhoeve het Eiland moet worden gehanteerd, waarbij een woningblok maximaal een twee onder-1-kap mag worden - o behouden van de eerder genoemde waterpartijen (inhammen). Er is mij aangegeven dat dergelijke waterpartijen nog steeds nodig zullen zijn door de eisen van het waterschap voor de totale hoeveelheid water.	- Voor de noordelijke helft van Het Blok Oost is de bouwhoogte aangepast naar 12 meter, waarbij hoogteaccenten met een maximale bouwhoogte van 15 meter wel mogelijk zijn. Voor het zuidelijk gedeelte van Blok Oost blijft de bouwhoogte van 15 meter gehandhaafd. Daarnaast is in de uitwerkingsregels een bepaling opgenomen die borgt dat grootschalige gebouwde voorzieningen op het gebied van Cultuur / ontspanning en Sport niet mogelijk zijn in de noordelijke zone. - Zoals gezegd zetten we als gemeente in op woningbouw in Het Blok. Maar om het geluidsvraagstuk op te lossen is wel flexibiliteit nodig. Dat betekent dat we voor het hele gebied van Het Blok vasthouden aan de bestemming Gemengd Uit te werken. Door zoals hierboven de hoogte aan te passen en de grootschalige gebouwde voorzieningen in de noordelijke strook van Het Blok Oost onmogelijk te maken, komen we in ieder geval voor een deel tegemoet aan de wensen van de bewoners van Het Eiland. - In de toekomst zal Het Blok verder uitgewerkt moeten worden. Er wordt dan ook een nieuw stedenbouwkundig plan vastgesteld. In dit stedenbouwkundig plan zal voldaan moeten worden aan de eisen die het waterschap stelt aan watercompensatie. Dat betekent dat er een groot aantal m2 aan oppervlaktewater gerealiseerd moet worden. Op welke locatie in Het Blok dit oppervlaktewater gerealiseerd zal worden is nu nog niet duidelijk. Uiteraard wordt dit zo zorgvuldig mogelijk in de omgeving ingepast en wordt hierbij rekening gehouden met de wensen van de bewoners van Blokhoeve. De bewoners van Blokhoeve hebben overigens bij de uitwerking van dit plan via de gebruikelijke weg mogelijkheden om in te spreken.
--	--	--

4.2	Bestemming Populierenbos Geen voetpad maar behouden ecologische bestemming door het onbegaanbaar te houden. In de beantwoording is aangegeven dat dit wel een voetpad zal worden, maar wij zien het doel van dit voetpad niet. Wij maken ons echt zorgen over de aantasting van de natuur in het populierenbos.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we u naar de beantwoording onder 1.2 en 1.4.</i>
5.1	Het is een voetpad waar niemand in de buurt op zit te wachten en wat van "niets naar nergens" loopt. De verbinding van Huis de Geer met bijvoorbeeld de tramhalte of het "oude" deel van Blokhoeve/Taludweg is al prima geregeld via de platenbaan die er nu al ligt. Ook de noordelijke brug over de trambaan heeft die functie. Gewoon een rondje lopen is ook al prima mogelijk in de wijk (twee parken in Blokhoeve en veel groen in Huis de Geer).	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we u naar de beantwoording onder 1.4.</i>
5.2	Door de aanleg van het pad wordt de natuur die er nu is (bosuil, buizerd, fazanten) zeker aangetast. Als er mensen met honden in dat stukje kunnen komen verdwijnt die bewoners zeker. Dat zou jammer zijn. Om de aanleg van het pad mogelijk te maken moeten veel bomen gekapt worden. Niet zinvol en onnodig.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we u naar de beantwoording onder 1.2.</i>
5.3	Populieren kunnen met gemak meer dan 100 jaar worden maar laten wel af en toe een tak vallen. Geen probleem als er niemand loopt. De gemeente kan haar geld beter gebruiken dan voor de aanleg van een zinloos en ongewenst pad. Er zijn zeker zaken waar de gemeente haar burgers een groter plezier mee doet. Dat het pad al twintig jaar op tekening staat is een flauwekul argument. Er stonden twintig jaar geleden (of veel minder) zo veel zaken op tekeningen die nu volgens de gemeente zelf niet meer relevant zijn. Denk bijvoorbeeld aan de woningbouwplannen in de rest van Blokhoeve.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we u naar de beantwoording onder 1.2 en 1.4.</i>

6.1	Als het voetpad aan de oostkant van Blokhoeve richting trambaan/Huis de Geer gerealiseerd wordt, zal een uniek stukje natuur in Nieuwegein verwoest worden inclusief al haar bewoners. In de twee jaar dat wij wonen aan de Kweekhoeve hebben we opgemerkt wat een variëteit aan dieren zich in dit stukje bos bevinden. Die onherroepelijk zullen verdwijnen als er mensen en honden lopen. Buiten dat moeten er bomen gekapt worden, wat de habitat van deze dieren verkleint, voor een voetpad van generlei waarde.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we u naar de beantwoording onder 1.2.</i>
6.2	Ook hoeft voor ons het bruggetje er niet te komen om het stukje bos zo ontoegankelijk mogelijk te maken en zonder voetpad leidt dit nergens heen.	<i>Het bruggetje waar u op doelt is een damverbinding waar een stuw in is opgenomen. Deze damverbinding heeft een functie voor de waterhuishouding vanwege de verschillende peilhoogten. Daarnaast gaat deze damverbinding zorgen voor langzaamverkeersontsluiting richting de trambaan en zorgt deze damverbinding voor aansluiting op het pad langs het bos.</i>
6.3	Bij deze maken wij ook bezwaar tegen het stuwte in deze vorm. Wij wonen aan de Kweekhoeve en in de jaren dat wij er wonen hebben we gezien dat het een opeenhoping van viezigheid is wat vreselijk stinkt als de temperatuur maar een beetje stijgt. Volgens ons komt dit door de beperkte doorstroming van de dam die aan het einde van de Bongerdhoeve gesitueerd is en waar het bruggetje gepland is. Graag zouden wij een open sloot zien en als een stuw absoluut noodzakelijk is dan misschien over de volle breedte van het water, voor een betere doorstroming.	<i>Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we u naar de beantwoording onder 1.2.</i>
7.1	- Wat zijn de consequenties van de dubbelbestemming archeologie voor de woningen aan de noordrand van het Eiland? - Zijn de uitbreidingsmogelijkheden conform afspraken geregeld?	- <i>Dat betekent dat er archeologisch onderzoek gedaan moet worden voordat deze woningen gerealiseerd kunnen worden.</i> - <i>Alles wat reeds vergund is mag ook conform deze vergunning gebouwd worden. De uitbreidingsmogelijkheden van de woningen van AM Wonen blijven dus conform afspraak.</i>

7.2	In verband met de veranderende woningmarkt zien we de bouwvlakken van de parkwoningen graag op de volgende manier aangepast worden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit geeft meer flexibiliteit zodat gebouwd kan worden voor diverse doelgroepen: - Bouwvlak minimaal 8 meter breed en 12 meter lang per woning, - Minimale diepte van het woonvlak buiten het bouwvlak tot aan het groen 4 meter - Breedte van bestemming Tuin per woning 6 meter breed ten behoeve van 2 opstelplaatsen auto's en de mogelijkheid van een carport (let op artikel 8.2.1.f en artikel 13.2.4.c)	- Wij delen uw mening dat de woningmarkt zodanig is veranderd dat de parkwoningen in hun oorspronkelijke opzet niet makkelijk in de huidige markt te verkopen zijn. Daarom is de opzet van deze woningen iets gewijzigd zodat meer flexibiliteit ontstaat. Het karakter van deze woningen in relatie tot het park is echter niet gewijzigd. Het aantal woningen is teruggebracht naar in totaal 8 woningen met een footprint van 8 x 12 meter. Het blijft gaan om vrijstaande woningen en/of 2/1 kap woningen. Rijwoningen zijn dus niet toegestaan. Voor enkele woningen geldt dat zij een maximale footprint hebben gekregen van 9 x 11 meter. - Daarnaast is de afstand van de bestemming tuin gewijzigd. De tuinen zijn maximaal 4 meter diep, achter de achtergevel. - En zijn de mogelijkheden voor de opritten zo gewijzigd dat in ieder geval twee opstelplaatsen voor auto's per perceel te realiseren zijn. Een carport is mogelijk, mits deze is mee ontworpen door de architect.
8	Wij hebben bezwaar tegen de plannen om in het bestaande bosperceel aan de oostzijde van Blokhoeve een wandelpad te realiseren. Het perceel is circa 80 meter breed en circa 400 meter lang en bestaat voor een groot deel uit hoge populieren. Het maakt deel uit van de ecologische verbindingszone. Om dit wandelpad te realiseren is het noodzakelijk om meer dan de helft (1,4 hectare) van het populierbos te kappen. Dat betekent ongeveer dat 1000 hoge bomen over een zone van 400 meter lang en 35 meter breed moeten verdwijnen. Dit heeft bovendien tot gevolg dat na de kap in de andere helft van het bos ingrijpend onderhoud moet worden gepleegd. Op korte termijn zal dan het hele bos verloren gaan.	Het is nadrukkelijk niet de bedoeling de bosstrook in zijn geheel te kappen. Er zal dus geen sprake zijn van kaalslag. We gaan omvormen, dat betekent delen kappen en opnieuw aanplanten. Dit zal gefaseerd gebeuren en het zal over een langere periode plaatsvinden. U geeft aan dat het bos na de kap onderhoud behoeft. Dit is niet aan de orde omdat het resterende bosgedeelte geïsoleerd wordt. Verder gaat niet heel het bos verloren en blijft er een strook van 31 meter breed en 160 meter lang over. Volgens onze informatie gaat het overigens niet om 1000 bomen, maar om ruim 500 in de betreffende zone.

Het idee van een wandelpad is afkomstig uit een eerder plan. Hierin was sprake van een samenhangend geheel van wandel- en fietspaden door Blokhoeve met een fiets/voetgangerstunneltje door Blokhoeve met een tunneltje onder de sneltrambaan door. Een aantal van deze paden en het tunneltje komt niet terug in het nieuwe bestemmingsplan. Een wandelpad langs de bosstrook is onnodig geworden, want de bewoners van Blokhoeve hebben inmiddels via 2 bruggen een directe verbinding met het park Huis de Geer waar ruime wandelmogelijkheden mogelijk zijn. Een extra paadje langs de rand van het bos is dus onnodig. Het is buitengewoon spijtig en buiten proportie dat in het ontwerp bestemmingsplan voor de aanleg van een overbodig wandelpaadje 1000 bomen moeten sneuvelen en dat op termijn de hele bosstrook aangetast wordt. Het populierenbos is de afgelopen jaren uitgegroeid tot waardevolle natuur. Dit wordt bevestigd in een rapport dat is opgesteld door het boomtechnisch adviesbureau van Jaarsveld/Van Scherpenzeel. In opdracht van de gemeente Nieuwegein. Diverse (broed)vogelsoorten profiteren van de bosstrook. Niet alleen zangvogels, maar ook bulzerd, groene specht en bosuil hebben er hun vaste plek. Dat zelfs een ransuilenpaar met succes in dit populierenbos gebroed heeft, illustreert de natuurwaarden. De vernieling van flora en fauna staan in geen verhouding tot het nut van een extra wandelpaadje. Bovendien vinden wij het een ondoelmatige inzet van financiële middelen in deze tijd van crisis en bezuiniging en in strijd met de duurzaamheidsgedachte. Volgens ons kan de bosstrook nog jaren mee. Het bos heeft nauwelijks onderhoud nodig, kan met eenvoudig beheer	<i>Voor de beantwoording van dit deel van uw zienswijzen verwijzen wij naar de beantwoording onder punt 1.2. in deze beantwoording wordt namelijk de functie in relatie tot de wijk nader toegelicht.</i> <i>Wij zijn het met u eens dat het populierenbos waardevolle natuur is, daarom heeft het bos de bestemming Groen met de aanduiding ecologische verbindingszone gekregen. Wij zijn van mening dat het mogelijk is een pad te maken, dooreen bos met ecologische waarde. De gemeente streeft naar een geleidelijke overgang richting een bos met een duurzaam karakter en ecologische waarde. Om de ecologische waarde te behouden is het niet wenselijk om het pad midden in het bos te leggen. Het is eveneens niet wenselijk om een zone van 30 meter te kappen ten behoeve de veiligheid van het pad. Het duurzaam omvormen van het bos zal niet binnen een korte periode gebeuren, dit zal veel tijd kosten. Voordat hiermee gestart wordt zal een nader Flora en Faunaonderzoek worden uitgevoerd. De uitvoeringsplanning van het pad is nog niet helder. Bij de uitwerking van het plan worden de groengroepen en het Wijkplatform betrokken. Het gaat hierbij met name over de fasering en het nieuwe sortiment beplanting.</i> <i>Ook als geen pad wordt aangelegd, is het nodig om onderhoud te plegen aan het bos zodat een duurzaam bos ontstaat. Wij zijn het</i>
---	---

	langzaam uitgroeien, zichzelf in de tijd omvormen tot een prachtig natuurbos en zo een stukje waardevolle natuur vormen voor de bewoners van Nieuwegein. Bovendien vormt het door zijn hoge bomen een mooie groene omlijsting van de nieuwe nog kale woonwijk Blokhoeve.	<i>uiteraard met u eens dat het bos een fraaie omlijsting van de wijk Blokhoeve vormt. Daarom willen we met betrokkenen er samen voor zorgen dat dit stuk natuur van waarde voor de wijk kan blijven. Door het toevoegen van het pad wordt het bos 'beleefbaar' voor de bewoners van Nieuwegein.</i>
9	Artikel 16 'Leiding-Leidingstrook' – het door u opgenomen toetsingskader in artikel 16.3 is in strijd met artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsruimte. Daarom wordt verzocht om artikel 16.3 aanhef onder lid a van de planregels als volgt aan te passen: <i>"a. hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten".</i> Onze voorkeur gaat er naar uit dat bovengenoemde voorwaarde tevens toegepast in artikel 16.4.3 onder a (aanlegomgevingsvergunning). Wij verzoeken u om artikel 16.4.1 onder a aan te passen met de volgende werkzaamheid: het permanent opslaan van goederen. Daarnaast verzoeken wij u om de activiteit 'rooien' van diepgewortelde beplanting en/of bomen toe te voegen aan artikel 16.4.1 onder a. Het rooien kan namelijk schade toebrengen aan de leiding.	<i>Overgenomen conform voorstel, met als extra aanvulling "....kwetsbare objecten of verblijfsgebouwen...".</i> <i>Overgenomen conform voorstel, met als aanvulling "....kwetsbare objecten of verblijfsgebouwen...".</i> <i>Overgenomen conform voorstel.</i> <i>Overgenomen conform voorstel.</i>
10.1	Kwalificatie van het bestemmingsplangebied In het eerste hoofdstuk van de toelichting is te lezen, dat de gemeente het bestemmingsplangebied wenst te transformeren tot een gemengd woon- en werkgebied. In hoofdstuk 4.4.2.	<i>Het ontwerp bestemmingsplan bevat in plandeel Het Blok de bestemmingen 'bedrijven' en 'uit te werken gemengd'. Vanuit die achtergrond is hier dus sprake van 'gemengd gebied'. Omdat de</i>

	van de toelichting wordt Het Blok aangeduid als een gemengd gebied en het oostelijk deel van Het Eiland en de Lamellen als een rustige woonwijk. Als deze kwalificaties zijn ontleend aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009" van de VNG, dan zijn deze kwalificaties deels onjuist. In de brochure wordt een woonwijk gemengd genoemd, wanneer woonfuncties gemengd zijn met bedrijvenfuncties uit de categorieën 1 en 2. Dat is hier niet het geval. De woongebieden Edge 1 en 2, Lamellen, Eiland en de voorgenomen ontwikkeling van Blok Oost en West tot woongebieden zijn niet gemengd met bedrijvenfuncties. Het betreffen hier in beginsel rustige woonwijken. De bedrijven zijn immers in het zuiden van het plangebied geconcentreerd. Overigens worden in de brochure rustige woonwijken gelegen achter verkeersdrukke infrastructuur met een gemengd gebied gelijk gesteld, vanwege de geluidsbelasting. Hoewel de AC Verhoefweg en de Symfonielaan druk worden bereden, blijkt uit onderzoek van het bureau Royal Haskoning "Indicatief akoestisch onderzoek Blokhoeve ten gevolge van weg- en railverkeer" d.d. 19 juli 2011, dat de voorkeurswaarde van 55 dB voor railverkeer op de plangrenzen niet wordt overschreden. De voorkeurswaarde voor wegverkeer van 48 dB wordt op een bouwlocatie ten gevolge van wegverkeer op de AC Verhoefweg overschreden en ten gevolge van wegverkeer op de overige wegen niet overschreden. Alle woongebieden binnen het plangebied dienen daarom gekwalificeerd te worden als rustige woonwijken en in het kader van een goede ruimtelijke ordening als zodanig beschermd te worden tegen ruimtelijk relevante milieuhinder, te weten geluid, geur, gevaar en stof.	<i>gemeente qua invulling een voorkeur heeft voor woningbouw, zijn richtafstanden gehanteerd die volgens de VNG bij een rustige woonwijk horen. In de planregels is vastgelegd dat de gemeente bij de uitwerking van Het Blok ten minste deze afstanden tussen de bedrijven en nieuwe woningen zal hanteren.</i>
10.2	De bedrijfsactiviteiten In het plangebied zijn de volgende bedrijven, leden van de BVO, te vinden:	<i>We herkennen de bedrijfsactiviteiten zoals u ze beschrijft. Wij wijzen u er op dat de activiteiten altijd moeten voldoen aan de geldende</i>

<u>Het NBC, Blokhoeve 1.</u> Het NBC beschikt over 30 vergaderzalen, twee restaurants met respectievelijk 100 en 300 zitplaatsen, 2 bars en 2 evenementenhallen met ieder een balkon van 350 m2. Bedrijfsuren: van 06.00 tot 03.00 uur van maandag tot zondag. Het NBC biedt faciliteiten voor congressen, feesten, vergaderingen, partijen, houseparties, bruiloften, bedrijfsfeesten en optredens. Tot de reguliere activiteiten behoren tevens het faciliteren van indoor ijsbanen, themabeurzen, autoshow's etc. Muziek kan betreffen mechanische achtergrondmuziek als optredens van live bands. De restaurants staan open voor zowel inhouse gasten als gasten van buitenaf. Het laatstgenoemde aantal bedraagt ongeveer 80 per dag. Het aanpalende terras wordt zomers ingezet voor BBQ's, buitendiners en regulier terrasbezoek. Het terras sluit om 23.00 uur. <u>Chandra Bowling- en Partycentrum, Blokhoeve 16.</u> Chandra Bowling- en Partycentrum beschikt op de begane grond over een ultra moderne bowlingfaciliteit met 16 banen, een BBQ restaurant met 120 zitplaatsen en een bovenzaal voor feesten en partijen, met mechanische, dj en live muziek. Tot de reguliere bedrijfsactiviteiten behoren: maandag-, dinsdag-, woensdag- en donderdagavond sport bowlen van 19.00 tot 24.00 uur. Vrijdag en zaterdag bowlen voor recreanten met mechanische muziek en woensdag-, vrijdag- en zaterdagavond disco bowlen. <u>Sport- Party en Conferentiecenter 'de Heidehal', Blokhoeve 2 B</u> Sport- Party en Conferentiecenter 'de Heidehal' is onderverdeeld in een sportafdeling en een evenementenafdeling. In de sportafdeling kan in pandig gebruik worden gemaakt van 14 squashbanen, 1 fitnessruimte, 3 groep lesruimten, een restaurant (sportlounge), kleedkamers	<i>milieunormen. Als u activiteiten wilt uitvoeren die niet binnen de voor u geldende horeca categorie passen, zijn deze 12 keer per jaar mogelijk te maken gemaakt via een APV ontheffing.</i> <i>Voor wat betreft de ijsbaan van het NBC verwijzen we u naar onze beantwoording onder 10.3.</i> <i>Voor wat betreft de horeca activiteiten wijzen we u er op dat deze ongeschikt moeten zijn.</i>
---	--

	en een sauna en buiten van 8 verlichte tennisbanen en een terras. De bedrijfsuren zijn van 08.00 uur tot 23.30 uur maandag tot en met vrijdag en van 09.00 uur tot 17.00 uur zaterdag en zondag. In de groepsruimten wordt ter ondersteuning popmuziek ten gehore gebracht. Het buitentennis concentreert zich in de maanden april tot en met september. De evenementenafdeling biedt de mogelijkheid van gebruik van 6 vergaderzalen, 1 evenementenruimte en 2 horecaruimten voor vergaderingen, feesten, partijen en bruiloften, alsmede congressen. Bij feesten en partijen wordt (pop)muziek ten gehore gebracht. De bedrijfsuren zijn dagelijks van 06.30 tot 03.00 uur. Café Restaurant Green Village, Blokhoeve 16 Het café restaurant beschikt over restaurantruimten en terrassen voor bezoekers en het houden van feesten en partijen. gedurende de bedrijfsuren wordt muziek ten gehore gebracht. Een kinderboerderij maakt deel uit van de exploitatie.													
10.3	De in acht te nemen richtafstanden van milieugevoelige objecten tot de bedrijven. Volgens de afstandenlijst uit de eerder vermelde VNG brochure, gelden de volgende in acht te nemen richtafstanden per bedrijfscategorie gemeten vanaf de grens van het desbetreffende bedrijfsperceel tot de gevel van het milieu gevoelige object: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categorie</th><th>Rustige woonwijk</th><th>Gemengd gebied</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0</td><td>10 meter</td><td>0</td></tr> <tr> <td>2.0</td><td>30 meter</td><td>10 meter</td></tr> <tr> <td>3.1</td><td>50 meter</td><td>30 meter</td></tr> </tbody> </table>	Categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied	1.0	10 meter	0	2.0	30 meter	10 meter	3.1	50 meter	30 meter	<u>Milieucategorisering</u> Volgens ons valt het NBC onder SBI-code 9004 met milieucategorie 2. In de toelichting van deze categorie (evenementenhallen) wordt aangegeven dat het gaat om de exploitatie van accommodaties die ook regelmatig gebruikt worden voor sport- en recreatieve evenementen zoals uw ijsbaan. Wij onderschrijven dat de tennisbanen en sporthalactiviteiten van de Heidehal onder milieucategorie 3.1 vallen. De regels van het bestemmingsplan zijn op dit punt voor het perceel van de Heidehal aangepast. Een deel van de exploitatie valt overigens onder categorie 2 (evenementen- congrescentrum). In onze ogen is het echter niet voor de hand liggend om binnen een perceel een onderscheid te maken tussen verschillende milieu categorieën. Daarom heeft de
Categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied												
1.0	10 meter	0												
2.0	30 meter	10 meter												
3.1	50 meter	30 meter												

	3.2	100 meter	50 meter	<i>Heidehal in zijn geheel een milieucategorie 3.1 toegekend gekregen.</i> <i>De activiteiten van Green Village vallen naar ons oordeel onder SBI-code 563 (omschrijving CBS: "exploitatie van zalen voor feesten en partijen met horecaverstrekingen"). In het bestemmingsplan zijn op dit perceel daarom activiteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan.</i> <u><i>Belangen bedrijven (goede ruimtelijke ordening)</i></u> <i>Wij delen uw mening dat een goede ruimtelijke ordening tevens inhoudt dat rekening wordt gehouden met de bestaande bedrijvigheid. Dat is tevens vermeld op p.11 van de VNG-publicatie, waar de volgende twee doelen zijn opgenomen:</i> <i>1. Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.</i> <i>2. Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare randvoorwaarden kunnen uitoefenen.</i> <i>Aangezien overal in het bestemmingsplan de in de publicatie opgenomen richtafstanden (voor 'rustige woonwijk') zijn aangehouden, is er ons inziens sprake van een voldoende ruimtelijke scheiding van functies. Daarbij willen we er nadrukkelijk op wijzen dat voor het plangebied direct ten noorden van NBC, Heidehal en Chandra de bestemming 'uit te werken (gemengd)' geldt. Het uitwerkingsplan zal te zijner tijd antwoord moeten geven op de volgende vragen:</i> <i>• Op welke wijze kan hinder voor toekomstige woningen worden beperkt tot acceptabele grenzen?</i> <i>• Op welke wijze kunnen de bestaande bedrijfsactiviteiten worden ingepast?</i>
	4.1	200 meter	100 meter	

Uitgaande van de VNG lijst van bedrijfsafstanden vallen de bedrijfsactiviteiten van NBC, te weten de kunstijsbaan, in categorie 3.2, en de overige activiteiten in categorie 2. De activiteiten van Chandra vallen in categorie 2, terwijl de tennisbanen en sporthalactiviteiten van de Heidehal in categorie 3.1 vallen. De activiteiten van Green Village vallen in categorie 3.1.

Volgens de rechtspraak van de ABRvS wordt onder een goede ruimtelijke ordening mede verstaan het voorkomen, dat door een bestemmingswijziging bestaande bedrijven in hun bedrijfsactiviteiten worden belemmerd, dan wel bestaande c.q. vergunde rechten worden aangetast, tenzij de desbetreffende hinderlijke bedrijven worden uitgeplaatst, dan wel op een andere wijze een afdoende regeling is getroffen. Het bestemmingsplan voldoet daar niet aan. Er is niet voorzien in een toereikende mate van bescherming door middel van ruimtelijke scheiding van functies. Daar zal in het onderstaande nog op worden teruggekomen.

	Wellicht ten overvloede wijzen belanghebbenden er op, dat de maximaal 12 dagen ontheffing van de maxima voor geluidbelasting volgens het Barim onvoldoende zijn als regeling waarmee beperking in de bedrijfsactiviteiten kunnen worden ondervangen.	Welke maatregelen en regelingen zijn eventueel nodig om dit te bereiken? <u>12 dagen regeling</u> <i>Deze regeling is inderdaad gericht op incidentele situaties en niet op de – binnen de wettelijke en planologische kaders toegestane – structurele bedrijfsvoering.</i>
10.4	De toekomstplannen van de ondernemers Voor horecaondernemers als hier genoemd heeft de wereldwijde recessie ernstige gevolgen. De bezoekersaantallen zijn flink terug gelopen, terwijl het aantal opdrachtgevers voor evenementen eveneens is teruggelopen. Dit neemt niet weg, dat opdrachtgevers meerdere eisen stellen, waaraan met de huidige inrichting niet kan worden voldaan. Zo bestaan er bij NBC, Green Village en de Heidehal concrete plannen om de bestaande inrichting binnen afzienbare termijn uit te breiden met zalen en Chandra heeft concrete plannen om binnen afzienbare termijn het aantal bowlingbanen met 6 uit te breiden. Het bestuur van BVO Blokhoeve stelt zich te dien aanzien op het standpunt, dat een goede ruimtelijke ordening meebrengt, dat met deze plannen rekening wordt gehouden.	<i>Deze plannen zijn niet meegenomen, aangezien ze tot op heden niet bekend waren bij de gemeente. Als u concrete plannen heeft, kunt u een principe verzoek bij de gemeente indienen. Wij kunnen dan afwegen of deze plannen wenselijk en haalbaar zijn en daar een besluit over nemen.</i>
10.5	De huidige milieusituatie Uit de gesprekken met vertegenwoordigers van de gemeente en correspondentie van de gemeente, heeft het bestuur van de BVO Blokhoeve moeten opmaken, dat de gemeente zich op het standpunt stelt, dat de onderhavige bedrijven de maximaal toegestane geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen volgens het Activiteitenbesluit overschrijden. Dit is onjuist. Zie hiervoor de rapporten van Ir. J.F.C. Kupers van 12	<i>Uit het geluidonderzoek dat de gemeente door LBP/Sight uit heeft laten voeren blijkt dat de maximaal toelaatbare geluidbelasting zowel ter plaatse van de woningen ten zuiden van de Symfonielaan als bij de woningen in plandeel Het Eiland (Blokhoeve) overschreden wordt. Daarbij is uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie (RBS) zoals deze in 2009 in overleg tussen de bedrijven en gemeente is vastgesteld.</i>

februari 2013, waaruit blijkt, dat ten opzichte van zowel de bestaande woningen ten zuiden van de Symfonielaan, te weten de Accordeon-, de Pauken- en de Ocarinolaan, alsmede ten opzichte van de bestaande woningen in het onderhavige plangebied de geluidsnormen volgens het Activiteitenbesluit niet worden overschreden. Sedert het akoestisch onderzoek van het bureau Kupers en Niggebrugge van 2007 hebben zich o.a. de volgende wijzigingen voorgedaan. Het NBC: er is een maatwerkvoorschrift van toepassing, waardoor het equivalente geluidniveau in de Even Hal en de Grand Hal in de nachtelijke periode maximaal 93 dB(A) mag bedragen, in de beide hallen zijn daartoe geluidbegrenzers geïnstalleerd. Daarnaast wordt in de Grand Hal voor de weergaven van muziek gebruik gemaakt van line array's. Uit een geluidmeting te plaatse is naar voren gekomen, dat het equivalente muziekgeluidniveau te plaatse van de gevels en het dak met deze speakers tenminste 5 dB(A) lager is dan het equivalente muziekgeluidniveau in het publiekswijk. Chandra Bowling: in de zaak vinden minder dan 12 maal per jaar bruiloften en partijen met live muziek plaats. Daarvoor wordt een APV ontheffing aangevraagd. In de zaal wordt regelmatig achtergrondmuziek ten gehore gebracht via o.a. de eigen installatie. Aan de hand van een meting is een aan te houden equivalent muziekgeluidniveau van 85 dB(A) vastgesteld. De Heidehal: In zaal A worden geen twee verdiepingen aangebracht. Door middel van een vouwmuur kan de zaal halverwege worden gesplitst. Daarbij wordt het noordelijke deel van de zaal gebruikt voor bruiloften en partijen met 95 dB(A) popmuziek. In het zuidelijke deel wordt achtergrondmuziek ten gehore gebracht. Hiervoor is uitgegaan van een equivalent geluidniveau van 80 dB(A) standaard	<i>We constateren dat er in de aangeleverde akoestische rapportages van februari 2013 een aantal beperkingen is doorgevoerd in de RBS. Het betreft onder meer lagere geluidniveaus, beperking van bepaalde activiteiten tot maximaal 12x per jaar en de toepassing van een scheidingswand in het Heidehal. Dit vormt een logische verklaring voor het feit dat de berekende geluidbelastingen lager zijn.</i> <i>Ten aanzien van de doorgevoerde wijzigingen en de akoestische onderzoeken willen we verder het volgende opmerken:</i> <i>De waarneempunten op de bestemde en deels al gerealiseerde woningen aan de Middelhoeve en de Bongerdhoeve (plandeel Het Eiland) liggen ongeveer op het midden van het bouwblok. Daarmee zijn ze niet representatief voor de dichtstbijzijnde woning ten opzichte van de bedrijven. Hiervoor dient waarneempunt 330 naar het westen en waarneempunt 370/371/372 naar het zuiden te worden verplaatst.</i> <i>In de geluidonderzoeken wordt aangegeven dat LBP/Sight geen controle heeft uitgevoerd ten aanzien van het muziekkarakter van het door de bedrijven veroorzaakte geluid. Deze opmerking bevreemdt ons, aangezien Kupers & Niggebrugge BV dit uitgangspunt ook steeds heeft gehanteerd in de geluidonderzoeken die in de periode 2000-2009 in opdracht van de gemeente zijn uitgevoerd.</i> <i>In het geluidonderzoek met betrekking tot het NBC is vermeld dat door middel van het maatwerkvoorschrift van november 2010 het toelaatbare geluidniveau in de twee hallen is verlaagd tot 93 dB(A). Dat is niet juist; dit voorschrift was al opgenomen in de vergunning Wet milieubeheer uit 2003 (nummer 2003/8644).</i> <i>In de inleiding van de rapporten is vermeld dat LBP/Sight in opdracht van de BVO Blokhoeve het door Kupers & Niggebrugge BV opgestelde Winhavi rekenmodel heeft geconverteerd naar Geomilieu. We willen u erop wijzen dat dit in opdracht van de gemeente is gebeurd.</i>
---	---

	popmuziek. Incidenteel, althans minder dan 12 maal per jaar, wordt de zaal gebruikt met harde muziek, waarvoor een APV ontheffing word aangevraagd. De wanden van de zaal zijn voorzien van een gipskartonplaat. In het rapport van LBP Sight van 30 mei 2011 is met deze wijzigingen geen rekening gehouden. Daarbij wordt erop gewezen, dat in de toelichting is aangegeven dat in de bestaande situatie geen sprake is van onacceptabele hindersituaties (vgl. paragraaf 2.9.2).	<i>Op dit moment worden in overleg met de BVO Blokhoeve geluidsmetingen uitgevoerd om vast te leggen wat de werkelijke geluidsbelasting is. Vooruitlopend op de definitieve rapportages lijkt de situatie in de praktijk minder ernstig dan het beeld dat de eerdere rekenmodellen gaven. De definitieve rapportage zal naar verwachting eind mei 2013 gereed zijn. Op dat moment zal duidelijk zijn wat het effect van bovengenoemde wijzigingen werkelijk is.</i>
10.6	Archeologie Volgens het onderzoek van de UvA betreft het bestemmingsgebied Blokhoeve ten aanzien van archeologie een gebied met gemiddelde tot hoge verwachting met resten uit de ijzertijd en Romeinse tijd (graven). Uit bijgevoegde overzichten blijkt, dat op de aangewezen gronden als hoog verwachtingsgebied tijdens en vanaf de realisering van de bebouwing diepe ingrepen hebben plaatsgevonden, waardoor bescherming in feite overbodig is geworden. De verbeelding dient daarop te worden aangepast.	<i>De archeologische dubbelbestemming ter plaatse van de Romeinse vindplaats die is aangetroffen, is opgenomen, omdat slechts een deel van de vindplaats daadwerkelijk is opgegraven en dus ex-situ is veilig gesteld. De rest van de aangetroffen Romeinse nederzetting wordt, conform de uitgangspunten van de Monumentenwet 1988, zoveel mogelijk in de bodem (in situ) behouden. De bodem is daarom niet vrijgegeven en heeft een dubbelbestemming archeologie gekregen.</i> <i>In het zuiden van het plangebied is eveneens gekozen voor een dubbelbestemming archeologie. Het gebied heeft een hoge archeologische verwachting gekregen van de onderzoekers van BAAC bv op basis van archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek. Het feit dat er bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden betekent niet automatisch dat eventueel aanwezige archeologische waarden (geheel) zijn verstoord. Dit is afhankelijk van de diepte van de archeologische waarden en de uitgevoerde bodemverstoringen. Archeologische resten kunnen zelfs nog aanwezig zijn onder kelders.</i> <i>Ter plaatse van de boerderij Green Village wordt onder het huidige</i>

		gebouw nog een oudere voorganger van de hofstede verwacht. Voor het archeologische bureauonderzoek (BAAC bv) zijn tevens bouwdoSSIers beoordeeld om te bepalen in hoeverre de bodem is verstoord bij de aanleg van de huidige bebouwing. Van een aantal gebouwen is toen geconstateerd dat ze (gedeeltelijk) onderkelderd zijn. Ter plaatse van een aantal van deze kelders (afhankelijk van de diepte ervan) is een lage archeologische verwachting opgenomen in het onderzoeksrapport. Aanbeveling uit dit onderzoek was het toetsen van de intactheid van de bodem door het in kaart brengen van de verstoringen als gevolg van (bouw)werkzaamheden, die in het verleden hebben plaatsgevonden. Vervolgens is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit werd de volgende conclusie getrokken: Ter plaatse van de gesloopte panden Blokhoeve 6, 8 en 10 blijft de hoge archeologische verwachting gehandhaafd. Het archeologisch niveau bevindt zich hier dieper dan de in het veld aangetroffen kuilen (als gevolg van de sloop), en eventuele aanwezige diepere sporen m.b.t. een Romeinse nederzetting of Romeins grafveld kunnen nog intact aanwezig zijn. Ter plaatse van de panden Blokhoeve 1 en 3, Symfonielaan 13 (nu Iepenhoeve 39), de kelder van Symfonielaan 1 en de kelder van Blokhoeve 16 is een bodemverstoring bekend van minimaal 60 cm – mv. Hier geldt een lage archeologisch verwachting en werd geen vervolgonderzoek aanbevolen. Ter plaatse van deze kelders komt de dubbelbestemming te vervallen. Van de overige panden in het zuidelijke deel van het plangebied zijn of geen funderingsgegevens bekend of ze zijn gefundeerd op heipalen en maximaal 30 cm –mv ontgraven. De hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten blijft gehandhaafd. Omdat over de (mate van) potentiële verstoring pas uitspraken gedaan kunnen worden als er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, blijft de archeologische dubbelbestemming in het zuiden
--	--	--

		van het plangebied gehandhaafd. Deze dubbelbestemming betreft een gebied dat onvoldoende is onderzocht om vrij te geven. Als het gaat om archeologisch onderzoek ter plaatse van de reeds aanwezige panden moet gedacht worden aan archeologische begeleiding indien de panden worden gesloopt, eventueel gevolgd door proefsleuven. Het grootste deel van het oostelijke deel van het plangebied is onderzocht middels een proefsleuvenonderzoek en is op basis daarvan wél vrijgegeven.
10.6.2	Aangezien archeologische onderzoeken kostbaar zijn, dient naar het oordeel van het bestuur van de BVO Blokhoeve te worden voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bescherming wordt opgeheven wanneer archeologisch onderzoek heeft uitgewezen, dat er niets noemenswaardig is aangetroffen.	Deze wijzigingsbevoegdheid is reeds opgenomen in artikel 17, 18 en 19.
10.6.3	Hier komt blij dat bodemingrepen tenminste tot 40 cm toelaatbaar zouden moeten zijn, zie het rapport van de UvA, en archeologisch onderzoek eerst is vereist bij een ingreep van tenminste 1000 m2, zoals gebruikelijk.	U stelt dat een ondergrens van 1000 m2 gebruikelijk is. Dit is incorrect. In bestemmingsplannen en in archeologiebeleid gehanteerde ondergrenzen zijn altijd maatwerk en zijn altijd afgestemd op de archeologische verwachting en situatie ter plaatse. De ondergrens van 1000 m2 wordt gehanteerd op de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), voor gebieden met een lage archeologische verwachting. Deze kaart is opgesteld door het Rijk om een indicatie te geven van archeologische verwachtingsgebieden in Nederland. Deze kaart is echter nooit bedoeld voor gebruik op een gemeentelijk niveau, en hiervoor ook in het geheel niet geschikt. Daarom stellen de meeste gemeenten hun eigen gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaarten op, waarbij de lokale situatie het uitgangspunt is. De monumentwet 1988 hanteert een ondergrens van 100 m2 (artikel

		41a). De gemeenteraad kan hiervan afwijken. De ondergrens van 1000m2 voor Blokhoeve is ongeschikt, omdat er reeds sprake is van een bekende archeologische vindplaats, en daar waar er geen vindplaats is aangetoond geldt een hoge archeologische verwachting. Deze hoge archeologische verwachting is o.a. gebaseerd op de direct aangrenzende Romeinse vindplaats waarvan de (zuid)westelijke begrenzing nog onbekend is, en op de mogelijkheid dat er zich een Romeinse begraafplaats in de direct nabijheid van de nederzetting bevindt. De gehanteerde ondergrens van 100 m2 is in het geval van Blokhoeve dus opgenomen, omdat er reeds een vindplaats bekend is. Deze ondergrens blijft gehandhaafd. Een gedeelte van het bestemmingsplangebied is niet onderzocht door middel van proefsleuven, omdat er of een lage archeologische verwachting gold (noorden), of er geen bodemingrepen gepland waren (oostelijke strook), of omdat geplande sleuven niet aangelegd konden worden (ter plaatse van de tennisbaan, en in de buurt van een gasleiding in het zuiden). Het noorden van het plangebied heeft in het geheel geen archeologische dubbelbestemming gekregen omdat uit het archeologisch bureauonderzoek bleek dat deze zone ongeschikt is geweest voor bewoning. De oostelijke strook en de zuidelijke strook hebben een archeologische dubbelbestemming gekregen conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart. De zone ter plaatse van de tennisvelden hebben dezelfde archeologische dubbelbestemming gekregen als de archeologische vindplaats.
10.7	De ontwikkeling van Het Blok Oost en West Het Blok Oost en West hebben de bestemming "gemengd uit te werken" gekregen, terwijl uit de toelichting en de reactie op de inspraak bij het voorontwerp blijkt, dat de gemeente de voorkeur heeft voor een uitwerking in woondoelinden, waar binnen hoofdzakelijk sociale woningbouw zal worden gerealiseerd. De aanmelding voor de ontwikkeling in het kader van de Crisis- en herstelwet baart het bestuur van BVO Blokhoeve grote zorgen. Het biedt immers de mogelijkheid	Het klopt dat de gemeente voorkeur heeft voor het realiseren van woningen in het Blok West en Blok Oost conform het stedenbouwkundig plan uit 2000. De aanwijzing van Het Blok als ontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis en Herstelwet (CHW) kan in onze ogen helpen om dit mogelijk te maken zonder dat daarbij de belangen van de bedrijven in het gedrang komen. De aanwijzing als ontwikkelingsgebied in het kader van de CHW kan flexibiliteit bieden aan de gemeente, de bedrijven en eventuele ontwikkelaars. U

	woonbestemmingen te realiseren, zonder dat de geluidsproblematiek is opgelost. Er kunnen immers alsdan hogere waarden voor geluid worden vastgesteld van 5 tot 19 dB, voor een periode van 5 tot 10 jaar. Voor wie de kosten zijn van noodzakelijke isolatie van de bedrijven na ommekomst van zulke termijnen, indien van toepassing, is niet geregeld. Het bestuur is dan ook tegen de mogelijkheid van uitwerking tot woondoelinden of andere milieugevoelige functies, wegens de te verwachten beperking die dat kan gaan opleveren voor hun bedrijfsactiviteiten (hetgeen ook is bevestigd in paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting), tenzij vooraf een afdoende regeling is getroffen.	<i>stelt dat als gebruik gemaakt wordt van deze aanwijzing vooraf niet helder hoeft te zijn wie de kosten draagt. Deze mening delen wij niet. Om gebruik te kunnen maken van de flexibiliteit die de Crisis en Herstelwet biedt, moet een procedure voor een Gebiedsontwikkelingsplan doorlopen worden. In dit Gebiedsontwikkelingsplan moet gegarandeerd worden dat over 10 jaar voldaan wordt aan de geluidsnormen. Dat betekent dus ook dat er harde afspraken gemaakt moeten zijn over de oplossing van het geluidsvraagstuk en wie de kosten gaat dragen.</i> <i>Als geen gebruik gemaakt wordt door de gemeente van deze aanwijzing als ontwikkelingsgebied, kan gebruik gemaakt worden van het uitwerkingsplan. Ook bij een uitwerkingsplan dient inzichtelijk te zijn welke maatregelen worden getroffen en wie die gaat betalen.</i> <i>Woningbouw realiseren voordat het geluidsvraagstuk feitelijk is opgelost is in dat geval niet mogelijk. Dat is anders dan bij een Gebiedsontwikkelingsplan waarbij woningbouw plaats kan vinden voordat het geluidsvraagstuk feitelijk is opgelost. Dit laatste kan flexibiliteit geven aan bijvoorbeeld de bedrijven omdat zij dan eventuele werkzaamheden mee kunnen nemen bij bijvoorbeeld regulier onderhoud. Voorwaarde hierbij is wel dat de hinder in de tussentijdse periode niet onevenredig mag zijn.</i>
10.8	De planregels en verbeelding <u>Art. 1.11</u> Archeologisch rapport: een rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft wordt vastgesteld, die naar het oordeel van het dagelijks bestuur voldoet aan de kwaliteitseisen voor de Nederlandse Archeologie. Het dagelijks bestuur van de gemeente is het college van Burgemeester en Wethouders. Voor de duidelijkheid zou het gebruik van de term dagelijks bestuur vermeden moeten worden.	<i>Op dit punt passen we het bestemmingsplan aan. We vervangen de term 'dagelijks bestuur' door 'college van Burgemeester en Wethouders'.</i>

10.9	<u>Art. 1:13</u> Bedrijf: Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen. Door deze definitie worden sportcentra, horeca-inrichtingen en vergader- en congrescentra e.d. niet als bedrijven beschouwd en kan op die gronden nimmer bijvoorbeeld een bedrijf uit de cat. 1 en 2 worden gevestigd. Dit wordt als ongewenst ervaren.	<i>De door u genoemde activiteiten zijn geregeld onder de bestemming Gemengd (artikel 4). De locatie waar de bestemming Bedrijf op rust is bedoeld voor een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg en bijbehorende detailhandel. Deze locatie is voor u niet relevant.</i>
10.10	<u>Art. 4</u> Gemengd: <u>Milieucategorisering</u> Alleen ter plaatse van de aanduiding "congrescentrum" (maatbestemming) zijn congrescentra, evenementencentra, beurs-, tentoonstellings- en vergaderruimten toegelaten, terwijl evenement niet is gedefinieerd, waarover onduidelijkheden kunnen ontstaan. Daarbij lijkt de specifieke aanduiding ten onrechte niet te gelden voor het gehele perceel/percelen van NBC. Voor Heidehal is ten onrechte in het geheel geen aanduiding opgenomen. Bovendien lijken de tennisbanen ten onrechte te zijn wegbestemd. Ter plaatse zijn immers alleen voorzieningen behorende tot de cat. 1 en 2 van de Staat van Voorzieningen toegelaten, terwijl tennisbanen als de onderhavige blijkens voornoemde Staat vallen in cat. 3.1. Belanghebbenden hebben verstaan. dat zonder aanduiding voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning zijn toegelaten volgens cat. 1 en 2 van de lijst van voorzieningen en sportvoorzieningen en congrescentra weer niet. Belanghebbenden zijn voorts van oordeel dat geen enkel belang zich ertegen verzet, wanneer bedrijven uit de cat. 1 en 2 uit de lijst van bedrijfsactiviteiten van de VNG ter plaatse kunnen worden gevestigd. Het is toch de bedoeling het gebied te transformeren tot een werk- en woongebied? <u>Horecacategorisering</u> Voorts hebben belanghebbenden begrepen, dat voor alle	<i>Ten aanzien van de motivering van de milieucategorisering verwijzen we naar 10.3.</i> <i>Voor wat betreft de aanduiding 'congrescentrum' merken wij op dat deze geldt voor het NBC. Gezien de beschrijving van de bedrijfsactiviteiten van de Heidehal hebben wij besloten om deze aanduiding ook op het perceel van de Heidehal te leggen.</i> <i>Zoals in onze beantwoording bij 10.3 al aangegeven is, onderschrijven wij dat de tennisbanen en sporthalactiviteiten van de Heidehal onder milieucategorie 3.1 vallen. Dit hebben wij aangepast.</i> <i>De landelijke standaard definitie van het begrip 'evenement' hebben wij opgenomen in de artikel 1 van de regels. Deze definitie luidt als volgt: 'grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.'</i>

bestemmingen gemengd ondergeschikte kantooractiviteiten en ondergeschikte (niet zelfstandige) horeca-activiteiten volgens de cat. 1 en 2. zijn toegestaan. Hieromtrent nemen belanghebbenden het standpunt in dat de bestaande horeca-activiteiten te beperkt zijn beoordeeld, gelet op de representatieve bedrijfsvoering. De ondernemers zitten er bepaald niet op te wachten dat hun horeca-activiteiten onder het overgangsrecht komen te vallen. Deze activiteiten moeten positief worden bestemd. Het valt ook niet in te zien dat zulks niet mogelijk zou zijn. Temeer daar direct ten noordwesten van de bedrijven een horecabestemming t/m cat. 3 is toegelaten, en deze op kortere afstand tot (toekomstige) woningen is gelegen. <u>Bouwregels</u> Wat betreft de bouwregels: een gebouw mag slechts binnen het bouwvlak worden gebouwd, tot de aangegeven maximale hoogte; buiten het bouwvlak mogen alleen bijgebouwen worden gebouwd met een totale opp. van 60 m2 en een maximale hoogte van 3 m, maar er is geen volledige vrijheid in de situering van bijgebouwen. Er kunnen door B&W nadere eisen worden gesteld met het oog op het ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid. Belanghebbenden vragen zich af, hoe wordt gehandeld, wanneer de welstandcommissie overeenkomstig de welstandsnota wel een positief advies heeft gegeven? In de toelichting is gesteld, dat de bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande bebouwing. Dat houdt in, dat er geen uitbreidingsmogelijkheden bestaan. <u>Onjuiste verbeelding – bestaande bebouwing</u> Daarbij is de bestaande bebouwing onjuist op de verbeelding weergegeven. Kennelijk is uitgegaan van een oude foto of ondergrond. De gemeente dient in het kader van een zorgvuldige voorbereiding de verleende bouwvergunningen ten	<u>Horecategorisering</u> <i>Voor wat betreft de horeca categorisering is bijlage 1 iets aangepast. Binnen categorie 2 is de volgende aanpassing gedaan: 'zalenverhuur (inclusief regulier gebruik ten behoeve van <u>besloten</u> feesten en muziek/dansevenementen'.</i> <i>Binnen categorie 3 is de volgende aanpassing gedaan: 'partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van <u>openbaar toegankelijke</u> feesten en muziek/dansevenementen).</i> <i>Met deze aanpassing passen uw bedrijfsactiviteiten naar ons oordeel binnen de omschreven horeca categorie 2.</i> <u>Bouwregels</u> <i>In het bestemmingsplan wordt inderdaad ruimte geboden aan nieuwe uitbreidingen tot maximaal 60 m2 buiten het bouwvlak. De gemeente kan nadere eisen stellen met het oog op ruimtelijk beeld. Deze eisen staan los van de beoordeling van de welstandcommissie. De welstandcommissie beoordeelt nieuwe bebouwing op het gebied van architectonische kwaliteit en ruimtelijk beeld. Er kunnen andere aspecten zijn die reden zijn voor de gemeente om nadere eisen te stellen, bijvoorbeeld voldoende uitzicht met het oog op verkeersveiligheid.</i> <u>Onjuiste verbeelding – bestaande bebouwing</u> <i>Inderdaad is gebleken dat een recente uitbreiding van het NBC nog niet meegenomen is in het bestemmingsplan. De plankaart is op dit punt aangepast.</i>
--	--

aanzien van uitbreidingen van de bedrijven te raadplegen. Belanghebbenden achten het ontoelaatbaar, wanneer delen van de bestaande gebouwen onder de werking van het overgangsrecht worden gebracht. Bouwmogelijkheden – externe veiligheid Ten aanzien van de bouwvlakken stellen belanghebbenden zich op het standpunt, dat gelet op hetgeen hiervoor reeds is opgemerkt ten aanzien van de noodzaak en wenselijkheid van bouwmogelijkheden voor de (nabije) toekomst dat de bouwvlakken van de verbeelding worden verwijderd c.q. substantieel worden vergroot. Inmiddels hebben belanghebbenden begrepen, dat aan dat verzoek niet tegemoet zou kunnen worden gekomen, omdat de bedrijven zijn gevestigd binnen het invloed gebied van de gastransportleiding van de Gasunie en gelet op de bezoekersaantallen het groepsrisico te hoog zou zijn. Belanghebbenden achten deze redenering niet steekhoudend, gelet op de voorgenomen ontwikkelingen van Blok Oost en West tot woongebieden (die dan eveneens binnen invloed gebied komen te liggen) en de bestaande bouw binnen het invloed gebied van deze leiding. Bovendien zouden belanghebbenden willen weten van welke bezoekersaantallen is uitgegaan bij de berekening van de groepsrisico. Bij gebrek aan wetenschap betwisten belanghebbenden de aanwezigheid van enig redelijk belang, dat zich tegen de inwilliging van haar verzoek zou verzetten.	Bouwmogelijkheden – externe veiligheid <i>Door het plangebied loopt een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient het groepsrisico verantwoord te worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Onderdeel van deze verantwoording is dat de risico's bepaald en geaccepteerd worden aan de hand van de te verwachten dichtheid van personen, zoals het bestemmingsplan die mogelijk maakt in het invloedsgebied van de buisleiding. Zoals verwoord in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM) mogen ontwikkelingen in de omgeving geen reden zijn tot verhoging van het groepsrisico zonder dat deze is verantwoord. De bedrijven uit het Blok bevinden zich binnen het invloedsgebied van de leiding. Indien de bouwvlakken van de bedrijven in het bestemmingsplan niet zouden worden vastgelegd is de te verwachten dichtheid van personen niet gelimiteerd en kan aldus geen grens gesteld worden aan het groepsrisico. Daarmee zou de groepsrisicosituatie niet verankerd zijn en het groepsrisico niet verantwoord zijn. Dat in het Blok Oost en West nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden doet aan voorgaande niets af, omdat conform de planregels deze ontwikkelingen niet mogelijk zijn voordat de ontwikkeling concreet is uitgewerkt en het groepsrisico is verantwoord door burgemeester en wethouders. Overigens leidt het vastleggen van de bouwvlakken van de bedrijven uit het Blok niet tot een andere plansituatie voor deze bedrijven als voor vaststelling van dit bestemmingsplan van toepassing was.</i> <i>In de groepsrisico berekening is gerekend met de vergunde aanwezigheid volgens de gebruiksvergunningen voor deze panden. Deze aantallen liggen boven de huidige bezoekersaantallen. Het is echter van belang dat uitgegaan wordt van de maximale capaciteit die</i>
--	--

	<u>Opslag goederen</u> Bij de specifieke gebruiksregels 4.4 staat iets dat vreemd aandoet: goederen mogen kennelijk alleen binnen het bouwvlak worden opgeslagen tot een maximale hoogte van 4 m. Belanghebbenden vragen zich af, welk argument hieraan aan deze beperking te grondslag ligt. Naast het feit dat de redactie van de bepaling niet duidelijk is. Overigens: nu het bouwvlak ten onrechte (op zijn best) niet groter is dan de bestaande bebouwing, lijkt de bepaling elke relevantie te missen. <u>Bedrijfswoningen</u> Art. 4.4 lid c verbiedt bedrijfswoningen. Echter, zowel het NBC, als Green Village hebben een (in pandige) bedrijfswoning. Deze zouden direct onder het overgangsrecht komen te vallen. Dat is niet gewenst noch toelaatbaar. De mogelijkheid van één bedrijfswoning per bedrijf dient positief te worden bestemd.	<i>het bestemmingsplan biedt. De bestemmingen maken verschillende bedrijfstypen mogelijk en een andere bedrijfsvoering (of andere economische tijden) kan een toename van de bezoekersaantallen tot gevolg hebben.</i> <u>Opslag goederen</u> <i>Wij hebben de regeling aangepast naar aanleiding van uw zienswijze. De regeling luidt nu als volgt: 'opslag buiten een bouwvlak is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn' en 'voor de opslag binnen het bouwvlak worden er geen beperkingen opgelegd'.</i> <u>Bedrijfswoningen</u> <i>In het bestemmingsplan uit 1981 is inderdaad bepaald dat één dienstwoning is toegestaan op het perceel van Green Village. Een dienstwoning in het NBC is niet toegestaan op basis van het geldende planologisch juridisch kader.</i> <i>Vanuit de provincie Utrecht geldt beleid dat geen nieuwe dienstwoningen (of bedrijfswoningen) worden toegestaan. Hierom en omdat er niet gewoond wordt in de boerderij is ook al bij het bestemmingsplan Blokhoeve uit 2004 besloten om geen dienstwoning op te nemen in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is echter vanwege een vormfout vernietigd door de Raad van State en heeft dus geen rechtskracht gekregen. Het nieuwe bestemmingsplan Blokhoeve neemt deze lijn echter wel over. Wij passen het bestemmingsplan op dit punt niet aan.</i>
10.11	Art. 14 Gemengd- uit te werken geldt voor Het Blok, (in het	<i>Bij een uit te werken bestemming is de planologische afweging en</i>

bestemmingsplan) aangegeven als "Blok Oost" en "Blok West" onder meer in verband met de milieuhinder van de bestaande bedrijven. Uitgewerkt kunnen worden: woondoeleinden en voorzieningen op het gebied van cultuur, sport en ontspanning volgens de cat. 1 en 2 van de Staat van Voorzieningen. Woondoeleinden kunnen slechts worden uitgewerkt, wanneer voorzien de "dove" gevels, tenzij wordt voldaan aan de grenswaarde, hogere waarde of is voorzien in een andere motivering. Burgemeester en wethouders hebben een uitwerkingsplicht er wordt hier geen beperking genoemd ten aanzien van geluidsimmissie van de hiervoor vermelde bedrijven. Indien uitwerkingsregel 14.2 sub a onder 3 als zodanig moet worden aangemerkt, dan is deze bepaling niet toereikend. De bepaling is namelijk vaag en onbepaalbaar. Er is niet voldaan aan de op grond van de rechtspraak vereiste objectieve begrenzing. Slechts in vage zin is gesproken over "gemotiveerd", "aanvaarbare geluidssituatie" en "goede ruimtelijke ordening". Dat geeft geen duidelijkheid, laat staan een waarborg. Ook de verwijzing naar wet- en regelgeving is te onbepaald. De bepaling lijkt ook eerder ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen, dan voor de bescherming van de bestaande bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven. Dat terwijl in de toelichting valt te lezen dat: 1) er nu geen probleem bestaat, 2) de nieuwe woningen dichterbij kunnen worden gerealiseerd en alsdan 30 de zittende bedrijven niet aan de grenswaarden kunnen voldoen. Hetzelfde heeft te gelden voor de verantwoording van het groepsrisico. Deze dient verantwoord te worden, al helemaal gelet op de bestaande overschrijding van de oriënterende waarde. Dat mag niet (laat staan door de Raad) worden doorgeschoven naar de uitwerking. Gelet op het feit dat sprake is van een uitwerkingsplicht dient reeds nu een planologische	<i>onderbouwing minder gedetailleerd, dat volgt immers in een later stadium in het uitwerkingsplan. De keuze voor 'Gemengd' is juist ingegeven t.b.v. flexibiliteit bij de inrichting van het gebied.</i> <i>In onze beantwoording van 10.1 hebben wij aangegeven dat we in de uitwerkingsregels hebben opgenomen dat ten minste de VNG richtafstanden voor 'een rustige woonwijk' zullen worden gehanteerd.</i> <i>Wij zijn het niet eens met de stelling dat de uitwerkingsregels vaag en onbepaalbaar zijn. Verwijzing naar wet- en regelgeving is direct herleidbaar tot toetsbare normen. Verder hebben wij in de beantwoording van 10.3 aangegeven op welke manier wij aankijken tegen het begrip 'goede ruimtelijke ordening'.</i> <i>In de verantwoording van het groepsrisico is de invulling van de bestemming 'gemengd-uit te werken' meegenomen, zie hiervoor blz. 48 van de toelichting onder buisleidingen/toekomstige situatie. We hebben berekend, uitgaande van een realistische invulling voor deze bestemming (311 woningen en een aanwezigheid van 340 personen voor leisure/kantoren) dat het groepsrisico als gevolg van deze nieuwe</i>
---	--

	afweging te worden gemaakt. Mede in het kader van de uitvoerbaarheid. Bovendien worden met het plan ook nieuwe woningen toegelaten anders dan via de uitwerkingsplicht.	<i>bestemming beperkt toeneemt van 8,9 naar 9,1 keer de oriëntatiewaarde. In de verantwoording op blz. 48 en 49 is verder uitgewerkt waarom wij deze toename acceptabel achten. Daarnaast hebben wij, omdat de precieze invulling van de bestemming nog niet bekend is, in de voorschriften als controle opgenomen dat bij de vaststelling van het uitwerkingsplan het groepsrisico opnieuw berekend en verantwoord moet worden.</i>
10.12	Art. 17 en 18 en 19 Archeologische waarden, I,II en III. Op een aanduiding van deze gronden mogen de bestemmingen wel worden gerealiseerd. Echter wanneer voor het realiseren van de bestemming meer dan 30 cm resp. 1,5 moet worden gegraven dient een omgevingsvergunning te worden verleend. Dit zal pas geschieden na overlegging van een archeologisch rapport. Aan de vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden te bescherming van de archeologie. Bij de waarde II en III geldt de verplichting en rapportage te overleggen eerst bij een te bewerken oppervlakte van 100 m2. Aan de verwachting ligt een rapport van de UvA en grondslag. Verwezen wordt naar de hiervoor geformuleerde bezwaren.	<i>Zie de reacties op het aspect archeologie hierboven onder 10.6.</i> <i>Bij Artikel 19, archeologische waarde III geldt niet eerst bij een te bewerken oppervlakte van 100 m2 de verplichting een rapportage te overleggen, maar eerst bij 10.000 m2 en een diepte van meer dan 150 cm beneden maaiveld. Deze ondergrenzen zijn gebaseerd op het gemeentelijke archeologiebeleid, omdat dit gedeelte van het plangebied niet is onderzocht middels proefsleuvenonderzoek</i>
10.13	Art. 23 Algemene afwijkingsregels. Met een afwijkingsvergunning kunnen maten, afmetingen en percentages met 10% worden verhoogd, profielen van wegen of aansluitingen worden aangepast, de hoogte van bouwwerken maximaal 10 m bedragen. Een gebouw mag worden verhoogd met schoorstenen luchtkokers en lichtkappen tot een maximale bouwhoogte van 1,25 maal de maximale bouwhoogte, over een opp. van 10% van het desbetreffende bouwvlak. Voor liftschachten geldt een maximale verhoging van 3,5 m over 10% van het bouwvlak. Het is belanghebbenden niet duidelijk hoe deze algemene afwijkingsregels zich verhouden tot de bijzondere afwijkingsregels zoals bijvoorbeeld de bijgebouwenregeling bij de bestemming gemengd.	<i>De algemene afwijkingsregels van artikel 23 hebben betrekking op bouwregels en gelden voor alle bestemmingen. In artikel 4.5 worden afwijkingsregels voor het gebruik binnen de bestemming gemengd gegeven.</i>

	Voor gebruik kan een persoonsgebonden overgangsrecht in de regels worden opgenomen, doch dat is niet verplicht. Belanghebbenden achten opname daarvan wenselijk (art. 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening), wegens de ouderdom van het vigerende plan.	<i>In Nieuwegein is gekozen om de standaard overgangsbepalingen op te nemen in de bestemmingsplannen. In uw zienswijze zien wij geen aanleiding om een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen.</i>
10.14	Voorts valt niet in te zien dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Niet in de laatste plaats daar kostenverhaal niet is verzekerd. Daarbij is het maar de vraag of, en zo ja in welke mate, behoefte bestaat aan woningen. Dat mede gelet op het huidige economische klimaat en de staat van de markt.	<i>Voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verwijzen we naar hoofdstuk 6 van de toelichting. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.</i> <i>Gezien de ontwikkelingen in de huidige vastgoedmarkt zijn enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht waardoor meer flexibiliteit ontstaat voor de ontwikkelaars.</i>

ECLI:NL:RVS:2014:800

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	05-03-2014
Datum publicatie	05-03-2014
Zaaknummer	201309102/1/R6
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 26 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Blokhoeve 2012" vastgesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

201309102/1/R6.

Datum uitspraak: 5 maart 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid N.B.C. Exploitatie B.V., gevestigd te Nieuwegein, en anderen

appellanten,

en

de raad van de gemeente Nieuwegein,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Blokhoeve 2012" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben NBC en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

NBC en anderen en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 januari 2014, waar NBC en anderen, vertegenwoordigd door mr. S.W. Boot, advocaat te Rotterdam, ir. J.F.C. Kupers, S. Pau en R. Chandra, en de raad, vertegenwoordigd door mr. J. van Vulpen, advocaat te Utrecht, ing. C.P. Weevers, werkzaam bij LBP Sight, drs. W. van Dam, ing. R.C. Koch, mr. drs. S.M. Siebers en ir. E. Weggeman-Blaauw, allen werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. Het plan voorziet in een actueel planologisch kader voor de wijk Blokhoeve.

3. Ter zitting hebben NBC en anderen hun beroepsgrond dat de raad bij de toepassing van de VNG-Brochure is uitgegaan van onjuiste milieucategorieën voor hun bedrijven ingetrokken. Voorts hebben NBC en anderen de beroepsgronden ten aanzien van de bedrijfswoningen ter zitting ingetrokken. NBC en anderen hebben voorts hun beroepsgrond dat aan de westzijde van het perceel van NBC ten onrechte niet de aanduiding "congrescentrum" is toegekend ter zitting ingetrokken. Daarnaast hebben NBC en anderen de beroepsgrond dat een deel van de bebouwing van Chandra Bowling buiten het bouwvlak valt ter zitting ingetrokken.

4. NBC en anderen richten zich tegen de plandelen met bestemming "Gemengd - Uit te werken". Zij betogen dat zij door de met de uitwerkingsplicht voorziene woningen in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden zullen worden beperkt. In dit verband voeren NBC en anderen aan dat ten tijde van de vaststelling van het plan de geluidbelasting ten gevolge van hun bedrijven op de voorziene woningen niet inzichtelijk was. Het rapport van LBP Sight van 7 november 2013 biedt volgens NBC en anderen evenmin duidelijkheid over de akoestische situatie. Zij bestrijden de uitgangspunten van dit onderzoek. NBC en anderen betogen voorts dat het geluidscherm waarvan in dit onderzoek is uitgegaan dermate hoog en lang zal zijn dat dit niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

NBC en anderen richten zich voorts tegen de plandelen met de bestemming "Gemengd" ter plaatse van de percelen aan de Blokhoeve 1, 3, 5, 2 en 16 en het plandeel met de bestemming "Horeca" ter plaatse van het perceel aan de Blokhoeve 7. Zij betogen dat hen op deze gronden ten onrechte geen uitbreidingsmogelijkheden zijn geboden vanwege de voorziene woningen, terwijl onduidelijk is of deze woningen kunnen worden gerealiseerd.

4.1. De raad heeft uiteengezet dat het voornemen bestaat om ter plaatse van de plandelen met de bestemming "Gemengd - Uit te werken" woningen te realiseren. Volgens de raad is bij de vaststelling van het plan uitgegaan van de meest recente meetgegevens ten aanzien van de geluidbelasting. Ook zonder dat de bedrijven geluidmaatregelen treffen kan ter plaatse van de plandelen met de bestemming "Gemengd - Uit te werken" een aanvaardbaar geluidniveau worden gerealiseerd. De raad heeft er voorts op gewezen dat de bestemming "Gemengd - Uit te werken" ook voorziet in andere functies dan wonen, zodat niet ter plaatse van alle gronden met deze bestemming woningen behoeven te worden gerealiseerd. Voorts heeft de raad erop gewezen dat uit het rapport van LBP Sight van 7 november 2013 volgt dat indien een geluidscherm wordt gerealiseerd ter plaatse van een groot deel van de woningen een aanvaardbaar geluidniveau kan worden behaald. De raad heeft voorts uiteengezet dat gelet op de met de uitwerkingsplicht voorziene woningen in het plan is aangesloten bij de bestaande bedrijfsactiviteiten van NBC en anderen. Volgens de raad is niet

gebleken van concrete uitbreidingsplannen.

4.2. Aan de gronden van het zogenoemde Blok West en Blok Oost is de bestemming "Gemengd - Uit te werken" toegekend.

Ingevolge artikel 14, lid 14.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd - Uit te werken" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding "congrescentrum" voor congres- en evenementencentra, beurs-, tentoonstellings- en vergaderruimten;
- c. voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de van deze planregels deel uitmakende Staat van Voorzieningen (bijlage 2), in afwijking hiervan zijn ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" tevens bedrijven tot en met categorie 3.1 toegelaten;
- d. sportvoorzieningen, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de van deze planregels uitmakende Staat van Voorzieningen (bijlage 2);
- e. parkeren;
- f. mantelzorg in een afhankelijke woonruimte;
- g. wegen en straten, wandel- en fietspaden en trappen met een functie voornamelijk gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- h. fiets-, groen- en speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, oeververbindingen en waterlopen;
- l. hoofdgebouwen;
- m. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- o. tuinen en erven.

Ingevolge lid 14.2 is het college van burgemeester en wethouders verplicht de bestemming uit te werken, met inachtneming van de volgende regels:

a. mede ter uitvoering van artikel 76 en 77 van de Wet geluidhinder is het oprichten van woningen en andere geluidgevoelige functies slechts toegestaan indien de woningen c.q. andere functies voorzien zijn van een dove gevel, tenzij:

- 1. de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden;

2. de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB, dan wel;

3. op een andere wijze wordt gemotiveerd dat ter plaatse van de bestemming sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie, in overeenstemming met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening, zoals bepaald in, en voortvloeiend uit wet- en regelgeving;

b. bij uitwerking moet worden voorzien in een adequate milieuzonering, gebaseerd op de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten, waarbij richtafstanden voor een rustige woonwijk dienen te worden gehanteerd;

c. het college van burgemeester en wethouders dient voor vaststelling van de uitwerking van het gebied af te stemmen met het waterschap. Het uitwerkingsplan moet voorzien in een aanvaardbare waterhuishoudkundige situatie, waarbij geldt dat tenminste 15% van de toename van verharding wordt gecompenseerd in de vorm van open water;

d. het college van burgemeester en wethouders dient een besluit te hebben genomen, inhoudende een verantwoording van het groepsrisico externe veiligheid;

e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 390;

f. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 60%;

g. de bruto vloeroppervlakte van de voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en ontspanning mag niet meer bedragen dan 6000 m², waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 6" de gezamenlijke oppervlakte van de hier bedoelde voorzieningen niet meer dan 500 m² mag bedragen;

h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 m;

i. als uitzondering op sub h ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 6" mag de bouwhoogte niet meer dan 12 m bedragen, waarbij enkele stedenbouwkundige accenten met een maximale bouwhoogte van 15 m wel zijn toegestaan. De maximale oppervlakte van bedoelde accenten mag niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak;

j. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 5;

k. een uitwerkingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan nadat is vast komen te staan dat:

1. de archeologische waarden van de uit te werken gronden die kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en

2. in voldoende mate inzicht bestaat op welke wijze archeologische waarden en/of gedocumenteerd;

3. hierover advies is ingewonnen en verkregen bij een ter zake deskundige;

l. een uitwerkingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan nadat is vast komen te staan dat:

1. daar waar de bestemming "Gemengd - uit te werken" samenvalt met de dubbelbestemming "Leiding - Leidingstrook", schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;

2. er in het uitwerkingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van externe veiligheid wat betreft het groepsrisico;

3. er geen strijdigheid mag optreden met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

4.3. Uit artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) volgt dat aan een uitwerkingsplicht in een bestemmingsplan met toepassing van de daarbij gestelde uitwerkingsregels gevolg dient te worden gegeven. Slechts bijzondere omstandigheden kunnen ertoe leiden dat aan deze verplichting kan worden voorbijgegaan. Het voorgaande brengt met zich dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid en de uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemmingen in beginsel vast dienen te staan en dat de gevolgen van de toekenning van de uitwerkingsplicht dienen te worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De bestemming "Gemengd - Uit te werken" voorziet weliswaar in meerdere functies, maar in de uitwerkingsregels staat vermeld dat op de gronden maximaal 390 woningen zijn toegelaten. Derhalve diende de raad bij de vaststelling van het plan te bezien of dit aantal woningen in beginsel aanvaardbaar kan worden geacht en of het plan in zoverre uitvoerbaar is.

4.4. Ten behoeve van het plan is door LBP Sight onderzoek verricht naar de geluidbelasting van de bedrijven op de met de uitwerkingsplicht voorziene woningen en op de reeds bestaande woningen in de nabijheid van de bedrijven. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de notitie van 30 mei 2011 (hierna: de notitie). In de notitie wordt geconcludeerd dat de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer ter plaatse van de bestaande woningen worden overschreden. Nu deze woningen zijn gelegen op grotere afstand van de bedrijven dan de gronden met de bestemming "Gemengd - Uit te werken" zal zonder geluidmaatregelen ook ter plaatse van de nieuwe woningen niet kunnen worden voldaan aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, zo staat in de notitie vermeld. Nu de bedrijven met betrekking tot de geluidbelasting op de bestaande woningen geluidmaatregelen moeten treffen, zullen deze maatregelen volgens de notitie ook een positief effect hebben op de geluidbelasting op de plandelen met de bestemming "Gemengd - Uit te werken".

4.5. Vervolgens zijn door Kupers en Niggebrugge metingen verricht naar de geluidbelasting ten gevolge van de bedrijven. De resultaten van deze geluidmetingen zijn neergelegd in het rapport "BVO Blokhoeve te Nieuwegein" van 13 juni 2013 (hierna: het rapport van Kupers en Niggebrugge). Uit dit rapport volgt dat de geluidbelasting ten gevolge van de bedrijven op de twee bestaande woningen voldoet aan de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hieruit volgt dat in de bestaande situatie door de bedrijven geen geluidmaatregelen behoeven te worden genomen om aan het Activiteitenbesluit milieubeheer te voldoen. Ter plaatse van een groot deel van de gronden met de bestemming "Gemengd - Uit te werken" zal volgens het rapport van Kupers en Niggebrugge zonder maatregelen niet kunnen worden voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en zal geen aanvaardbaar geluidniveau kunnen worden behaald.

4.6. Bij brief van 26 juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders de raad geïnformeerd over de geluidsituatie ter plaatse van de plandelen met de bestemming "Gemengd - Uit te werken". In de brief is uiteengezet dat het door LBP Sight verrichte geluidonderzoek achterhaald is gelet op de door Kupers en Niggebrugge verrichte geluidmetingen. Voorts staat in de brief vermeld dat de door Kupers en Niggebrugge verrichte metingen uitsluitend zijn gebaseerd op feitelijke geluidmetingen in de omgeving van de bedrijven. Er zijn geen berekeningen uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Om de geluidsituatie in kaart te brengen, zal een geactualiseerd geluidmodel moeten worden opgesteld, zo staat in de brief vermeld.

Gelet op het vorenstaande was de geluidbelasting op de ter plaatse van gronden met de bestemming "Gemengd - Uit te werken" voorziene woningen ten gevolge van de in de nabijheid gelegen bedrijven ten tijde van de vaststelling van het plan niet inzichtelijk. Gelet hierop heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat NBC en anderen door het plan niet in hun bedrijfsvoering zullen worden beperkt. De raad heeft voorafgaand aan het vaststellen van het plan geen beoordeling gemaakt van de uitvoerbaarheid en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woningen ter plaatse, maar deze beoordeling uitgesteld tot het vaststellen van het uitwerkingsplan. Dit verhoudt zich niet met artikel 3.6 van de Wro.

Het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de plandelen met de bestemming "Gemengd - Uit te werken", is vastgesteld in strijd met

artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wro.

4.7. Ten aanzien van het betoog omtrent de uitbreidingsmogelijkheden stelt de Afdeling vast dat de raad de bedrijfsactiviteiten en de uitbreidingsmogelijkheden van NBC en anderen heeft afgewogen tegen de belangen die zijn gemoeid met het realiseren van de ter plaatse van de plandelen met de bestemming "Gemengd - Uit te werken" voorziene woningen. Mede gelet op deze woningen is in het plan aangesloten bij de bestaande bedrijfsactiviteiten. Door in het plan ten behoeve van de voorziene woningen bij de bestaande bedrijfsactiviteiten van NBC en anderen aan te sluiten terwijl de akoestische situatie ter plaatse van de voorziene woningen niet inzichtelijk is gemaakt, is het bestreden besluit, voor zover dat ziet op plandelen met de bestemming "Gemengd" ter plaatse van de percelen aan de Blokhoeve 1, 3, 5, 2 en 16 en het plandeel met de bestemming "Horeca" ter plaatse van het perceel aan de Blokhoeve 7, niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid. Naar het oordeel van de Afdeling dient de raad bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de bedrijfsbelangen van NBC en anderen opnieuw af te wegen tegen de belangen die zijn gemoeid met de ontwikkeling van de plandelen met de bestemming "Gemengd - Uit te werken".

4.8. Het beroep is gegrond. Het besluit tot vaststelling van het plan, voor zover dat ziet op de plandelen met de bestemming "Gemengd - Uit te werken", de plandelen met de bestemming "Gemengd" ter plaatse van de percelen aan de Blokhoeve 1, 3, 5, 2 en 16 en het plandeel met de bestemming "Horeca" ter plaatse van het perceel aan de Blokhoeve 7, dient te worden vernietigd.

4.9. Voor zover de raad betoogt dat de rechtsgevolgen van het bestreden besluit, voor zover dit wordt vernietigd, in stand kunnen worden gelaten, stelt de Afdeling vast dat door LBP Sight op 7 november 2013 het rapport "Plangebied het Blok te Nieuwegein, vooronderzoek uitwerkingsplannen" (hierna: het rapport van LBP Sight) is opgesteld. In dit rapport is op grond van de geluidmetingen van Kupers en Niggebrugge een nieuw geluidmodel ontwikkeld. Aan de hand van dit vernieuwde geluidmodel is de geluidbelasting ten gevolge van de bedrijven op de voorziene woningen berekend. Uit de berekeningen volgt dat zonder geluidscherm op het Blok West sprake zal zijn van een dermate hoge geluidbelasting dat ter plaatse van de voorziene woningen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Indien een geluidscherm wordt gerealiseerd van 15 m hoog en ongeveer 370 m lang zal de gecumuleerde geluidbelasting volgens het rapport van LBP Sight ter plaatse van Blok West onder de 50 dB(A) blijven. De raad heeft zich gelet hierop op het standpunt gesteld dat teneinde ter plaatse van de in Blok West voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren een geluidscherm van 15 m hoog en ongeveer 370 m lang noodzakelijk is. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad evenwel niet inzichtelijk gemaakt dat een geluidscherm met een dergelijke omvang kan worden ingepast op een wijze die in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is van belang dat het geluidscherm op relatief korte afstand van de met de uitwerkingsplicht voorziene woningen en de bedrijven van NBC en anderen dient te worden gerealiseerd. Daarnaast stelt de Afdeling vast dat, ondanks dat de raad het oprichten van een geluidscherm noodzakelijk acht, in het plan geen waarborg is opgenomen dat het geluidscherm dient te worden opgericht als de voorziene woningen worden gerealiseerd.

4.10. Uit het rapport van LBP Sight volgt dat de geluidbelasting op het grootste deel van Blok Oost op een hoogte van 5 m minder dan 50 dB(A) bedraagt. Gelet hierop is volgens het rapport van LBP Sight Blok Oost grotendeels geschikt voor grondgebonden woningbouw. Bij een meethoogte van 14 m ligt de geluidbelasting op ongeveer 40% van Blok Oost binnen de hoorbaarheidsgrens, zodat gestapelde woningbouw volgens het rapport van LBP Sight op deze gronden niet mogelijk is. Uit het rapport volgt voorts dat het geluidscherm geen effect heeft op de akoestische situatie ter plaatse van het Blok Oost. Kupers en Niggebrugge hebben naar aanleiding van het rapport van LBP Sight op 25 december 2013 een notitie opgesteld. In deze notitie worden de uitgangspunten van het rapport van LBP Sight bestreden. Volgens de notitie is onder meer de geluidbelasting ten gevolge van de bedrijven op Blok

Oost onderschat. Deze notitie roept naar het oordeel van de Afdeling twijfel op over de uitkomsten van het rapport van LBP Sight. Gelet hierop en gelet op hetgeen is overwogen onder 4.9 biedt het rapport van LBP Sight naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende aanknopingspunten om te bezien of de rechtsgevolgen van het bestreden besluit, voor zover dat wordt vernietigd, in stand kunnen worden gelaten. Gelet hierop behoeven de overige beroepsgronden geen bespreking meer.

4.11. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.12. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld. Daarbij wijst de Afdeling erop dat uitsluitend kosten voor een deskundigenrapport dat is opgesteld ten behoeve van de beroepsprocedure voor vergoeding in aanmerking komen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid N.B.C. Exploitatie B.V. en anderen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Nieuwegein van 26 juni 2013, voor zover dat betrekking heeft op:

- a. de plandelen met de bestemming "Gemengd - Uit te werken";
- b. de plandelen met de bestemming "Gemengd" ter plaatse van de percelen aan de Blokhoeve 1, 3, 5, 2 en 16;
- c. het plandeel met de bestemming "Horeca" ter plaatse van het perceel aan de Blokhoeve 7;

III. draagt de raad van de gemeente Nieuwegein op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen II a, b en c worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Nieuwegein tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid N.B.C. Exploitatie B.V. en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 3.249,94 (zegge: drieduizend tweehonderdnegenenveertig euro en vierennegentig cent, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

V. gelast dat de raad van de gemeente Nieuwegein aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid N.B.C. Exploitatie B.V. en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. M.A.A. Mondt-Schouten en drs. W.J. Deetman, leden, in tegenwoordigheid van mr. L. Brand, ambtenaar van staat.

w.g. Van Sloten w.g. Brand
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 5 maart 2014

575.