

Nieuwegein



**Notitie beantwoording zienswijzen**

**Ontwerpbestemmingsplan  
Blok Oost**

**en**

**Ontwerpomgevingsvergunning voor de  
activiteit bouwen van woningen aan de  
Vlierhoeve**

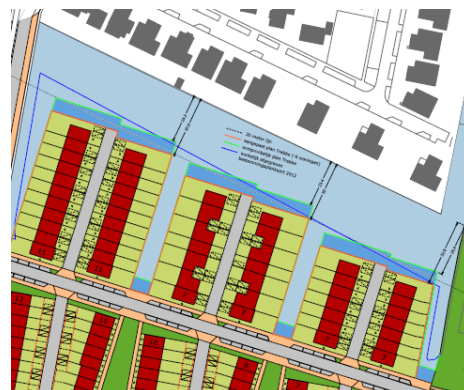
## Inleiding

Dit is een reactienota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Blok Oost en ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van woningen aan de Vlierhoeve.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van **8 oktober** tot en met **18 november 2015**. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze tegen de ontwerpbesluiten indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en beantwoord.


## Beantwoording zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
<b>1.</b>	<b>Indiener 1</b>	
1.1	<p>Het bezwaar richt zich met name tegen de breedte van de watergang tussen de plandelen "het Eiland" en "het Blok-Oost". Naar onze mening worden onze belangen als aanwonenden hierdoor in onredelijke mate geschaad.</p> <p>In de voorliggende plannen is deze breedte namelijk zowel aanmerkelijk kleiner dan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de in huidige geldende bestemmingsplan van 2013 genoemde breedte (tot ca. 20 meter minder breed)</li><li>- de op dit moment bestaande waterbreedte. Er moet dus een deel (ca. 8 meter) van het bestaande water gedempt worden om het plan uit te kunnen voeren.</li></ul>	<p>De bestemming Water ten behoeve van de watergang tussen het Eiland en Blok Oost was in het ontwerpbestemmingsplan Blok Oost inderdaad minder breed dan in het op dit moment vigerende bestemmingsplan Blokhoeve 2012. Het Eiland en Blok Oost werden in dit ontwerpbestemmingsplan van elkaar gescheiden middels een watergang van tussen de 23 en 35 meter breed. Een dergelijke afstand tussen woningen voldoet, zeker in een stedelijke omgeving, ruimschoots aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Na de terinzagelegging van het ontwerpplanbestemmingsplan heeft u met de ontwikkelaar van de woningen aan de noordrand van het plangebied een compromis bereikt over de breedte van de watergang die afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan. Dit compromis gaat uit van een waterbreedte van minimaal 30 meter breed. Zie de oranje lijn in onderstaand figuur.</p>



<p>1.2</p>	<p>Ik wil onze bezwaren graag toelichten aan de hand van de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strijdigheid met het huidige bestemmingsplan van 2013</li> <li>- Waterbreedte kleiner dan in de bestaande situatie</li> <li>- Strijdigheid met toezeggingen door de gemeente uit het recente verleden (2012/2013)</li> <li>- Strijdigheid met de startnotitie bestemmingsplan van april 2015 zoals deze door de raad is goedgekeurd</li> <li>- Voorliggend plan in eerste instantie gebaseerd op onjuiste informatie</li> </ul> <p>Daarnaast zal ik nog kort ingaan op enkele oudere plannen en het feit dat de gemeente helaas niet bereid was tot een redelijk compromis.</p> <p>Als laatste zal ik ingaan op het juridisch advies zoals dat ondertussen door ons is ingewonnen, nadat bleek dat de gemeente niet tot een dergelijk compromis bereid was.</p>	<p>In het vast te stellen bestemmingsplan hebben wij dit compromis na een algehele belangenafweging overgenomen. De verbeelding is hierop aangepast. In deze nieuwe situatie is het dempen van bestaand water niet aan de orde.</p> <p>Dit punt betreft een leeswijzer van het vervolg van de zienswijze. Zie voor de beantwoording hieronder de punten 1.3 en volgende.</p>
<p>1.3</p>	<p><u>Strijdigheid met het huidige bestemmingsplan van 2013:</u></p> <p>In het geldende bestemmingsplan varieert de waterbreedte van 35 meter in het westen (zijde oude atletiekbaan/park) tot 43 meter in het oosten (zijde populierenbos).</p> <p>In het voorliggende plan is de minimale breedte 23 meter ofwel 12 tot 20 meter minder. Naar onze mening worden wij hierdoor aanmerkelijk in onze belangen geschaad.</p> <p>Dit bestemmingsplan is door de gemeente in 2013 vastgesteld. Daarmee is het actueel en opgesteld met het huidige gebruik van het gebied en de belangen van alle gebruikers in gedachten.</p> <p>Een bestemmingsplan dient om de belangen van alle partijen en gebruikers evenwichtig te behartigen.</p> <p>De gemeente dient zich hier naar onze mening ook aan te houden. In dit geval zou dat betekenen dat de gemeente niet eenzijdig de waterbreedte kan reduceren</p>	<p>Zoals reeds aangegeven bij de beantwoording van punt 1.1 was de bestemming Water ten behoeve van de watergang tussen het Eiland en Blok Oost in het ontwerpbestemmingsplan Blok Oost inderdaad minder breed dan in het op dit moment vigerende bestemmingsplan Blokhoeve 2012. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Blokhoeve 2012 was er geen concreet plan voor de invulling van Blok Oost bekend. De akoestische situatie in relatie tot de woningen in dit plandeel was op dat moment een onzekere factor. Daarom werd gekozen voor de bestemming Gemengd-Uit te werken, waarbinnen verschillende functies waren toegestaan met een bouwhoogte tot maximaal 15 meter (aan het water 12 meter met accenten tot 15 meter). Een bredere watergang was daarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend. Bij gebrek aan zicht op een concrete invulling van Blok Oost werd gekozen voor een</p>

<p>1.4</p>	<p><u>Waterbreedte kleiner dan in de bestaande situatie</u> De huidige breedte van de watergang achter onze woningen is ca. 31 meter. Om de voorliggende plannen te realiseren zou zelfs een gedeelte (ca. 7 – 8 meter) hiervan gedempt moeten worden. Los van hetgeen</p>	<p>rechte waterlijn. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de bestemming Gemengd-Uit te werken vernietigd. Voor vernietiging van de bestemming Water bestond geen aanleiding.</p> <p>Om de breedte van de watergang ten opzichte van het geldende bestemmingsplan te kunnen aanpassen is een planologische procedure nodig, waarvoor in casu het bestemmingsplan Blok Oost is opgesteld. In deze procedure moeten alle bij het besluit betrokken belangen worden afgewogen, waarbij voorop staat dat volgens vaste jurisprudentie in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Naast uw belang als aanwonenden van het plangebied zijn dit bijvoorbeeld de woningbouwopgave die Nieuwegein heeft, het creëren van doorstroommogelijkheden op de (regionale) woningmarkt, de belangen van de toekomstige bewoners van Blok Oost en het belang van de ontwikkelaar bij de door hem ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning. Tevens moet een toets plaatsvinden aan wettelijke normen en normen die voortvloeien uit beleid. Ten slotte wordt gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing.</p> <p>Met overname van het onder 1.1 genoemde compromis wordt de watergang tussen het Eiland en Blok Oost ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast tot een breedte van minimaal 30 meter. Naar aanleiding van uw inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan waren in het ontwerpbestemmingsplan reeds geen vlonders toegestaan aan de watergang. Wij zijn van mening dat de belangen van de bewoners van de Bongerdhoeve daarmee voldoende zijn meegenomen.</p> <p>In februari 2015 is, op herhaald verzoek van de bewoners van het Eiland, in afwachting van de verdere ontwikkeling van Blok Oost, de watergang tussen de twee plandelen reeds breder gemaakt. Daarbij is in het kader van een eenvoudige uitvoering gekozen voor een</p>
------------	--	---

	<p>hierboven over het bestemmingsplan al geschreven is kan dit naar onze mening nooit de bedoeling geweest zijn. Waarom zou de gemeente immers eerst een watergang van een bepaalde breedte uitgraven om deze vervolgens weer te gaan dempen?</p> <p>In de communicatie is daarnaast altijd aangegeven dat dit zelfs een tijdelijke breedte was en dat de rest van het water na de bouw van het Blok-Oost uitgegraven zou worden.</p> <p>Dit feit geeft duidelijk aan dat de gemeente ergens in het traject van het afgelopen jaar (eind 2014-heden) haar plannen gewijzigd heeft ten koste van onze belangen. Dit is voor ons niet aanvaardbaar.</p>	<p>rechte lijn. Zoals u zelf ook aangeeft, is de huidige situatie een tijdelijke situatie. U kunt hieraan geen rechten ontleen. De planvorming voor Blok Oost was ten tijde van de werkzaamheden in februari 2015 immers nog gaande en dus nog steeds aan wijziging onderhevig.</p> <p>Nu in het vast te stellen bestemmingsplan het compromis zoals genoemd onder 1.1 is overgenomen is het dempen van bestaand water niet aan de orde. Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie zal nog een grote hoeveelheid water worden toegevoegd. Zie het water achter de donkerblauwe lijn in onderstaand figuur.</p>  <p>U interpreteert het bestemmingsplan Blokhoeve 2012 als een toezegging dat de watergang tussen het Eiland en Blok Oost 35 tot 40 meter breed zou worden. Van een toezegging is echter geen sprake. Een bestemmingsplan is een planologisch kader, waarvan alleen mag worden afgeweken volgens de daarvoor bij wet vastgestelde procedure. Door deze procedure kan de raad kennis nemen van alle belangen en daarin een goede afweging maken. Zoals bij de beantwoording onder 1.3 reeds aangegeven, kunnen in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen rechten worden ontleend. In dit geval was een bredere watergang in het bestemmingsplan Blokhoeve 2012 vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend bij de toegestane functies en bouwhoogten binnen de bestemming Gemengd – Uit te werken en werd bij gebrek aan zicht op een concrete invulling van het plangebied gekozen voor een rechte waterlijn. Uw citaat is kloppend bij het</p>
1.5	<p><u>Strijdigheid met toezeggingen door de gemeente uit het recente verleden (2012/2013):</u></p> <p>In de discussie over het bestemmingsplan Blokhoeve in 2012/2013 is ook herhaaldelijk over de breedte van het water tussen de plandelen "het Eiland" en "het Blok-Oost" gesproken en geschreven. Illusterend voor de gedane toezeggingen is het volgende citaat uit de Nota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2013' van november 2012: <i>"De waterpartij tussen het Blok en het Eiland is in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de bestemming 'Water'. Tussen de woningbouw op het Eiland en het Blok Oost is deze waterpartij 35 tot 40 m. breed"</i>.</p> <p>Deze breedte is vervolgens ook, en dus met het volle bewustzijn, in het bestemmingsplan overgenomen en deels in werkelijkheid uitgegraven. Deze toezegging kan naar onze mening twee jaar later niet opeens niet meer nagekomen worden.</p>	

<p>1.6</p>	<p><u>Strijdigheid met de startnotitie bestemmingsplan van april 2015 zoals deze door de raad is goedgekeurd:</u>  In de startnotitie Bestemmingsplan Blokhoeve Blok-Oost (document 2015-221) van 9 april 2015 staat in paragraaf 6 het volgende:  <i>"Tijdens de procedure voor het bestemmingsplan Blokhoeve in 2013 is gebleken dat de bewoners van het Eiland de voorkeur hebben voor woningen in Blok-Oost en uitbreiding van de waterpartij tussen het Eiland en Blok-Oost. Met dit bestemmingsplan Blokhoeve Blok-Oost wordt aan deze wens tegemoet gekomen."</i>  Aan deze tekst wordt overigens in hetzelfde stuk de conclusie verbonden dat er waarschijnlijk geen bezwaren vanuit de bewoners te verwachten zijn. Dat vinden wij een enigszins bijzondere conclusie gezien het voorgaande.  Blijkbaar werd zelfs eerder in 2015 dus ook nog verwacht dat de breedte van het water verder toe zou nemen ten opzichte van de huidige ca. 31 meter. Dit zou zowel in overeenstemming met de actuele situatie, de eerdere toezeggingen als het geldende bestemmingsplan zijn. Waarom daar nu, enkele maanden later, zo sterk van afgeweken wordt is ons niet duidelijk.  In ieder geval is het voorliggende plan daarmee strijdig met de startnotitie, zoals die door de Raad van de Gemeente Nieuwegein eerder in 2015 goedgekeurd is.</p>	<p>voorontwerpbestemmingsplan Blokhoeve 2012. Het bestemmingsplan Blok Oost is echter een nieuw planologisch kader, waarbij opnieuw een zelfstandige afweging wordt gemaakt voor de nu voorliggende bestemmingen.</p> <p>Tussen het college en de raad is de afspraak gemaakt dat voordat een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart het college de raad actief informeert. Dit kan via het toesturen van een startnotitie of een voorontwerpbestemmingsplan. Het presidium bepaalt of dit stuk wel of niet wordt behandeld in een vergadering van de commissie ROM. Voor het bestemmingsplan Blok Oost heeft het college een startnotitie opgesteld. Deze is behandeld in de commissievergadering van 12 mei 2015. In hoofdstuk 6 van de startnotitie wordt een inschatting gemaakt van de risico's in de procedure. Reacties van belanghebbenden zijn altijd een onzekere factor in een bestemmingsplanprocedure. Reacties kunnen tot wijziging van de plannen leiden. Op het moment van het opstellen van de startnotitie was de inschatting dat - nu er definitief grondgebonden woningen aan het water zullen worden gerealiseerd en er ten opzichte van de huidige feitelijke situatie nog extra water zal worden uitgegraven - de bewoners van het Eiland hier verheugd over zouden zijn. Inmiddels is tijdens de procedure gebleken dat dit een onjuiste inschatting is geweest. Van strijdigheid met de startnotitie is geen sprake. Van een onjuiste risico inschatting wel.</p>
<p>1.7</p>	<p><u>Onjuiste informatie binnen de gemeente Nieuwegein en bij de ontwikkelaar ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan:</u>  In de gesprekken met de gemeente en de ontwikkelaar Trebbe van de afgelopen maanden is ons duidelijk geworden dat het voorliggende plan gebaseerd is op onjuiste uitgangspunten. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben dit ook zelf toegegeven. Zeker Trebbe was zeer open over het feit dat het bouwplan gebaseerd is op de veronderstelling dat er de bestemming "water" niet vastgelegd was en</p>	<p>Dit punt is naar ons oordeel een onjuiste weergave van de tussen ons gevoerde gesprekken.</p> <p>Uiteraard was ons bekend dat met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alleen de bestemming Gemengd – Uit te werken is vernietigd. De reden hiervan was dat onvoldoende via geluidsonderzoek was aangetoond dat de naastgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering zouden worden geschaad. Naar aanleiding van deze uitspraak</p>

<p>1.8</p>	<p>dat er bestaand water gedempt mocht worden voor het winnen van vierkante meters.</p> <p>De gemeente en de ontwikkelaar waren er van overtuigd dat de Raad van State bij het gedeeltelijk vernietigen van het bestemmingsplan in 2014 ook het gedeelte van het water tussen de plandelen "het Eiland" en "het Blok-Oost" vernietigd zou hebben. Dit is niet juist. De achterliggende reden van deze omissie is ons overigens onduidelijk omdat de gemeente immers zelf het bestemmingsplan aangepast en bijvoorbeeld ook op de site <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> gezet heeft. Het is voor ons onbegrijpelijk dat de gemeente deze fout niet recht zet door het plan aan te passen aan het geldende en door de gemeente zelf opgestelde bestemmingsplan.</p> <p>In plaats daarvan probeert de gemeente nu haar, op verkeerde uitgangspunten gebaseerde, plan door te duwen ten koste van de bewoners. Of het feit dat er al een overeenkomst met een commerciële partij is, hier een rol in speelt is ons niet bekend. Dat de gevolgen hiervan op ons afgewenteld worden vinden wij niet aanvaardbaar.</p> <p>In het plangebied is voldoende ruimte om deze fout te herstellen zonder dat er een niet exploitabel plan ontstaat. In het ergste geval zou de grondopbrengst voor de gemeente enkele procenten (de extra waterbreedte) lager uitvallen. Aan de essentie van het plan en het aantal woningen hoeft echter niets te veranderen.</p> <p><u>Gemeente blijkbaar niet bereid tot redelijk compromis:</u></p> <p>De door de gemeente in het voorontwerp bestemmingsplan versterkte informatie was niet voorzien van een maatvoering. Toen wij na enig handmatig meetwerk tot onze schrik ontdekten hadden dat het voorliggende plan zo sterk afweek van het bestemmingsplan en de huidige situatie zijn wij in overleg met de gemeente getreden.</p>	<p>hebben wij samen met de bedrijven het geluidsvraagstuk nader bekeken. Medio 2015 werd duidelijk dat grondgebonden woningen t/m 3 bouwlagen in het hele plangebied zonder meer mogelijk zijn en woningen met meer bouwlagen in het meer oostelijke deel of met bepaalde bouwkundige maatregelen. Daarop is een nieuw contract gesloten met Portaal waarmee wij reeds sinds 2005 afspraken over de ontwikkeling van het plangebied Blok Oost hebben. Portaal heeft Trebbe ingeschakeld om de eerdere plannen uit 2005 en 2010 opnieuw te bezien en te optimaliseren naar de huidige tijd.</p> <p>Door ons is bij de verdere planvorming niet de waterlijn uit het bestemmingsplan Blokhoeve 2012, waarbij ook een heel andere invulling van Blok Oost mogelijk werd gemaakt, als uitgangspunt genomen, maar is teruggegrepen naar eerdere plannen voor woningbouw in het plangebied en de stedenbouwkundige uitgangspunten daarbij.</p> <p>Van een fout aan onze zijde of het afwentelen van de gevolgen daarvan op de bewoners van het Eiland is geen sprake. Door ons wordt voor het plangebied Blok Oost een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat – mede gelet op de ruime afstand tussen de woningen – voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In de algehele belangenafweging wordt ook rekening gehouden met de belangen van de bewoners van het Eiland: in het vast te stellen bestemmingsplan wordt uitgegaan van uw compromis met de ontwikkelaar van de woningen aan de noordrand van het plangebied. Vlonders voor toekomstige bewoners zijn niet toegestaan aan de watergang tussen Blok Oost en het Eiland.</p> <p>Op 20 augustus 2015 heeft een gesprek plaatsgevonden met u en een aantal andere omwonenden van het plangebied om de watergang tussen het Eiland en Blok Oost te bespreken. Daarbij is door ons een toelichting gegeven op de in de planvorming van Blok Oost steeds fluctuerende waterlijn. Een verslag van dit gesprek is bij de notitie beantwoording inspraak gevoegd. Zoals bij de</p>
------------	--	--

<p>1.9</p>	<p>In het eerste gesprek is door zowel de gemeente als de ontwikkelaar aangegeven dat beide ten tijde van het maken van de plannen niet op de hoogte waren van het feit dat de bestemming 'water' in het geldende bestemmingsplan een breedte van 35 tot 43 meter heeft en dat deze bestemming niet vernietigd was door de Raad van State. Daarnaast heeft de ontwikkelaar aangegeven dat hem verteld was dat het gedeeltelijk (ca. 10 meter) dempen van de bestaande watergang toegestaan zou zijn.</p> <p>In datzelfde gesprek hebben de gemeente en de ontwikkelaar als compromis een enigszins aangepast plan gepresenteerd waardoor de minimale waterbreedte van 20 meter naar 23 meter vergroot werd zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Dit staat nog steeds in geen verhouding tot de breedte uit het geldende bestemmingsplan die tussen de 35 en 43 meter varieert.</p> <p>U kunt zich waarschijnlijk voorstellen dat dit voor ons dan ook geen aanvaardbaar compromis was.</p> <p><u>Oude plannen en schetsen:</u></p> <p>Er werd in de gesprekken met de gemeente ook herhaaldelijk verwezen naar oudere plannen en schetsen van onder andere Mitros/Portaal uit 2005 en 2010 waarin de waterbreedte ook kleiner geweest zou zijn dan de 35 tot 43 meter uit het bestemmingsplan. Deze plannen zijn echter nooit voorzien geweest van enige maatvoering en ook nooit officieel gemaakt zodat hier naar onze mening in ieder geval geen afmetingen aan ontleend kunnen worden.</p> <p>Als de gemeente dit wel meent, zouden ook de andere elementen uit deze plannen meegenomen moeten worden. Als voorbeeld kan de afstand tussen de schiereilanden genoemd worden. In het oorspronkelijk plan was deze ca. 16 meter en nu nog maar 8 of 9 meter. Het ruimtelijke karakter wordt hierdoor duidelijk minder dan in de bedoelde plannen.</p> <p>Ook de totale wateroppervlakte tussen "het Eiland" en "het Blok Oost" is in die genoemde plannen aanmerkelijk groter dan in het huidige voorliggende plan. Om deze totale wateroppervlakte wel te bereiken zou</p>	<p>beantwoording van punt 1.7 reeds aangegeven, waren wij bekend met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. Het bestemmingsplan Blok Oost wordt een nieuw planologisch kader waarmee woningbouw in het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Tussen het Eiland en Blok Oost wordt een watergang gecreëerd die in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend is en die aansluit bij de planvorming voor woningbouw in Blok Oost van de afgelopen jaren.</p> <p>Naar aanleiding van de inspraakreacties is in het ontwerpbestemmingsplan reeds een aantal wijzigingen van het plan doorgevoerd. In het vast te stellen bestemmingsplan hebben wij na een algehele belangenafweging het compromis tussen u en de ontwikkelaar van de woningen aan de noordrand van het plangebied, tot stand gekomen na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan overgenomen.</p> <p>De ontwikkeling van Blok Oost heeft altijd deel uitgemaakt van de gehele (gefaseerde) ontwikkeling van de wijk Blokhoeve, waartoe ook het Eiland behoort. In de ontwikkelvisie is woningbouw in Blok Oost altijd het uitgangspunt geweest. In de planvorming hebben diverse invullingsmogelijkheden de revue gepasseerd. De watergang was in alle plannen aanwezig, de breedte ervan fluctueerde.</p> <p>De verschillende plannen die in ieder geval kenbaar zijn gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stedenbouwkundigplan Blokhoeve 2000;</li> <li>- Artikel 19-aanvraag De Lamellen uit juli 2001 (met op de kaart ook de watergang tussen Het Eiland en Blok Oost);</li> <li>- Bestemmingsplan Blokhoeve van juli 2002;</li> <li>- Ontwerpcompetitie voor het Blok uit 2004/2005;</li> <li>- Stedenbouwkundigplan Blokhoeve 2007;</li> <li>- Artikel 19-vrijstelling voor watergangen in Blok Oost uit oktober 2007;</li> </ul>
------------	---	--



<p>1.10</p>	<p>de waterbreedte tussen de plandelen zeer aanmerkelijk vergroot moeten worden. Ofwel: het geeft geen pas om maar één, voor ons voorheen niet controleerbare, waterbreedte uit deze schetsen over te nemen en alle andere kenmerken (breedte tussen de eilanden, totale wateroppervlakte etc.) niet mee te nemen in de vergelijking. Bovendien hebben deze documenten niet de status die een bestemmingsplan, de genoemde recente toezeggingen van de gemeente of een situatie zoals die nu in werkelijkheid is, wel heeft.</p> <p><u>Juridisch advies</u></p> <p>Omdat de gemeente aangegeven heeft niet bereid te zijn het plan in redelijke mate aan te passen hebben wij het bovenstaande laten toetsen door een juridisch adviseur. Vraagstelling hierbij was of een gang naar de Raad van State succesvol zou kunnen zijn. De conclusie van het gevraagde advies is als volgt:</p> <p><i>"Gezien het voorgaande (JWJV: het juridisch advies) acht ik uw bezwaar tegen het verkleinen van het water niet bij voorbaat kansloos. Dat is met name ingegeven door het feit dat het maar zeer kort geleden is dat die afstand in een bestemmingsplan is vastgelegd en dat er geen afdoende ruimtelijke onderbouwing is gegeven door de gemeente voor het verkleinen van die afstand. Destijds is ervoor gekozen de gronden te bestemmen als water. Waarom dat nu al weer aangepast moet worden, vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening, is mij niet duidelijk geworden."</i></p> <p>Elders in het advies wordt overigens aangegeven dat exploitatiekosten en verkoopopbrengsten door de Raad van State niet als argumenten voor een goede ruimtelijke ordening gezien worden. Dan zou een gemeente of ontwikkelaar immers bijna overal bouwgrond kunnen gaan "winnen".</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stedenbouwkundigplan Blokhoeve 2009;</li> <li>- Publicatie van de aanvraag omgevingsvergunning van Mitros en Portaal in 2010.</li> </ul> <p>In sommige van deze plannen is wel degelijk sprake van een concrete maatvoering van de waterbreedte en een aantal plannen heeft ook dezelfde juridische status (gehad) als het bestemmingsplan Blokhoeve 2012.</p> <p>De verwijzing naar de fluctuerende waterlijn is slechts bedoeld geweest als schets van het verloop van de gebiedsontwikkeling Blok Oost. De vraag die nu voorligt is of het huidige bestemmingsplan Blok Oost voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en voldoende rekening houdt met het belang van de bewoners van het Eiland. Naar ons oordeel is dit het geval.</p> <p>Het betreft hier een advies van uw adviseur aan u. Wij hebben hiervan kennis genomen. In de beantwoording hierboven hebben wij aangegeven waarom wij in het kader van de bestemmingsplanprocedure Blok Oost bepaalde keuzes hebben gemaakt. U noemt de exploitatiekosten en verkoopopbrengsten als argumenten. Dit zijn zaken die in de algehele belangenafweging een kleine rol spelen, maar niet doorslaggevend zijn.</p>
-------------	---	--

1.11	<p><u>Verzoek:</u>  Ons verzoek is om de in het geldende bestemmingsplan opgenomen waterbreedte van 35 tot 43 meter te respecteren en de voorliggende plannen hierop aan te passen. Het voorliggende bouwplan kan naar onze mening zodanig aangepast worden zonder dat de kwaliteit van het plan hieronder lijdt, de exploitatie onmogelijk gemaakt wordt of de te realiseren hoeveelheid woningen sterk gereduceerd wordt. Ook overige facetten, zoals de leidingenstrook kunnen in deze fase van de planvorming nog steeds prima ingepast worden.</p> <p>Wij zijn, zoals al eerder aangeboden, graag bereid om over het bovenstaande verder mee te denken om zo tot een mooie en goede, maar ook voor alle partijen aanvaardbare, invulling van het Blok Oost te komen.</p>	<p>Gelet op al het voorgaande komen wij niet aan dit verzoek tegemoet.</p> <p>In het vast te stellen bestemmingsplan hebben wij na een algehele belangenafweging het compromis tussen u en de ontwikkelaar van de woningen aan de noordrand van het plangebied, tot stand gekomen na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, wel overgenomen. Door deze wijziging kunnen overigens zes grondgebonden woningen minder dan gepland worden gerealiseerd.</p>
2  2.1	<p><b>Univé Rechtshulp namens indiener 2</b></p> <p>Cliënt kan zich niet vinden in de uitwerking van dit plan om de navolgende reden(en). Bij de beoordeling van een uitwerkingsplan staat voorop dat aan een uitwerkingsplicht in een bestemmingsplan gevolg dient te worden gegeven en dat daarbij de uitwerkingsregels dienen te worden toegepast. Slechts bijzondere omstandigheden kunnen ertoe leiden dat aan deze verplichting kan worden voorbijgegaan. Het voorgaande brengt met zich dat door het in rechte onaantastbaar worden van de uit te werken bestemming in het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid van de thans voorliggende bestemmingen in beginsel als een gegeven moet worden beschouwd. De uit de bestemming voortvloeiende gevolgen moeten worden geacht bij het bestemmingsplan reeds te zijn afgewogen. Voor zover de uitwerkingsregels ruimte laten om binnen de daarin bepaalde grenzen de inrichting van het gebied in het uitwerkingsplan nader te bepalen, <i>moet</i> worden gezien of de gekozen inrichting van het uitwerkingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Cliënt stelt dat het stedenbouwkundig plan en het uitwerkingsgebied van het vigerend bestemmingsplan is verlaten en dat deze uitwerking niet strookt met het oorspronkelijke plan.</p>	<p>U verwijst in uw zienswijze naar een uitwerkingsverplichting. U doelt hierbij op de bestemming Gemengd - Uit te werken, zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan Blokhoeve 2012. Zoals zichtbaar op de door u opgenomen verbeelding (slechts een witte vlek), is deze bestemming door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 5 maart 2014 vernietigd. U vindt deze uitspraak op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> onder het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Blokhoeve 2012. Met het bestemmingsplan Blok Oost wordt een actueel planologisch bestemmingsplan opgesteld waarbij het verder afronden van de wijk Blokhoeve mogelijk wordt gemaakt. Het betreft dus geen uitwerking van een vigerend bestemmingsplan door het college, maar een nieuw bestemmingsplan dat wordt opgesteld door de raad.</p> <p>U verwijst verder naar de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet bij het bestemmingsplan Blokhoeve 2012. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Blokhoeve 2012 was er geen concreet plan voor de invulling van Blok Oost bekend. In het stedenbouwkundig plan ten tijde van dat plan is Blok Oost een beige vlek. Zie</p>



uitsnede uit Blokhoeve 2012



Uitsnede uit Blok Oost

Bovengetoonde kaart wijkt aanzienlijk af van de nu voorgestelde opzet en indeling van het plan(hieronder). De woningen komen nu 15 tot 20 meter dichterbij de woning van cliënt, waarmee onevenredig wordt afgeweken van de woninglijn in het hele woonproject. Door de nu gekozen indeling oogt de geplande bebouwing in het plangebied veel dichter en massaler waardoor het karakter van het gebied sterk afwijkt van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet bij het bestemmingsplan Blokhoeve 2012.



Stedenbouwkundig plan

Uw gemeenteraad kan dan niet afwijken van

onderstaand figuur, zoals dat is opgenomen in de Toelichting bij het bestemmingsplan Blokhoeve 2012.




In de bestemming Gemengd - Uit te werken werden stedenbouwkundige uitgangspunten meegegeven. Zoals aangegeven is deze bestemming echter vernietigd door de Afdeling.

Voor het opstellen van het nieuwe planologische kader is een stedenbouwkundige opzet gemaakt die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wijkt de waterlijn inderdaad af van de lijn zoals de bestemming Water is opgenomen in het bestemmingsplan Blokhoeve 2012. De waterlijn is echter passend bij de nieuwe bestemming Wonen, waarbij alleen aan de zuidrand van het plangebied appartementengebouwen van maximaal 14 meter hoogte zijn toegestaan en verder grondgebonden woningen. Andere functies dan Wonen zijn in het plangebied niet toegestaan. Daarbij is niet slechts vanuit het plan geredeneerd, zoals u stelt, maar zijn alle belangen tegen elkaar afgewogen. Ook het belang van uw cliënt en de andere bewoners van de Bongerdhoeve is meegewogen. Hun belang bij een zo'n breed mogelijke watergang moet bijvoorbeeld worden afgewogen tegen de woningbouwopgave die Nieuwegein heeft, het creëren van doorstroommogelijkheden op de (regionale) woningmarkt, de belangen van de toekomstige bewoners van Blok Oost en het belang van de ontwikkelaar bij de door hem ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning.

De breedte van de watergang tussen de grondgebonden woningen van het Eiland en Blok Oost voldoet, zeker in een

	<p>dit plan omdat het gebonden is aan de uitwerkingsregels. Cliënt is van mening dat de regels geen ruimte laten de inrichting en afstand nader te bepalen. De motivatie dat het beter past in het plan is volstrekt onvoldoende. Het uitwerkingsgebied is met de nodige onderbouwing vastgesteld en vandaar uit dient uw raad dan ook verder vast te stellen. Het past dan niet om dit zomaar aan te passen omdat het beter past. Cliënt is er bij de aankoop en bewoning van zijn perceel vanuit gegaan dat er een grote afstand zou bestaan tussen de woningen. Nu ziet hij zich geconfronteerd met een uitwerking die niet past in het vastgestelde uitwerkingsgebied en de bestemming wonen komt nog eens 15 tot 20 meter dichterbij. Dat zwaarwegend belang van een prettige woon- en leefomgeving dient ook meegewogen te worden.</p> <p>Als in hoofdlijnen het plan wordt uitgewerkt conform het stedenbouwkundig plan, wijkt het voorgenomen en ter inzage gelegde plan behoorlijk af. Immers de woningen komen veel dichterbij dan op het stedenbouwkundig plan en in het uit te werken plan van het bestemmingsplan Blokhoeve 2012 staat aangegeven. Zoals op de tekening vormen ze één lijn met de andere woningen, nu wijken ze behoorlijk af van die lijn. En daar is zoals gezegd binnen de regels geen ruimte voor.</p> <p>Er is slechts vanuit het plan geredeneerd en de belangen van de bewoners zijn niet dan wel onvoldoende meegewogen.</p> <p>Conclusie Op grond van al liet voorgaande komt cliënt tot de conclusie dat uw raad niet kan beslissen tot vaststelling van het thans voorliggende ontwerp. Client meent dat zijn zienswijzen ertoe dienen te leiden dat liet voorliggende ontwerp niet kan worden vastgesteld.</p>	<p>stedelijke omgeving, aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>In de algehele belangenafweging wordt ook rekening gehouden met het belang van uw cliënt: in het vast te stellen bestemmingsplan wordt uitgegaan van zijn compromis met de ontwikkelaar van de woningen aan de noordrand van het plangebied. Vlonders voor toekomstige bewoners zijn niet toegestaan aan de watergang tussen Blok Oost en het Eiland.</p> <p>Gelet op het bovenstaande delen wij uw conclusie niet.</p>
<p><b>3</b></p> <p>3.1</p>	<p><b>SRK Rechtsbijstand namens indiener 3</b></p> <p>Het grondoppervlak voor het woningbouwproject "Blok Oost", is gelegen aan de achterzijde van de vrijstaande woningen aan de Bongerdhoeve met een watergang als afscheiding. De afstanden van deze watergang wijken in de nieuwbouwplannen aanzienlijk af van het thans vigerende bestemmingsplan Blokhoeve</p>	<p>De bestemming Water ten behoeve van de watergang tussen het Eiland en Blok Oost is in het ontwerpbestemmingsplan Blok Oost inderdaad minder breed dan in het op dit moment vigerende bestemmingsplan Blokhoeve 2012. Wij delen uw stelling dat deze afwijking door ons wordt gemotiveerd met de</p>

	<p>2012; het betreft globaal een beperking van 15 tot 20 meter. De afwijking wordt door uw gemeente Nieuwegein gemotiveerd met de argumentatie om het gewenste project passend te krijgen in het beschikbare grondoppervlak.</p> <p>Dit voornemen van uw gemeente is voor de bewoners aan de Bongerdhoeve, waaronder mijn cliënt, bezwaarlijk omdat hiermee de ruimtelijke beleving teniet wordt gedaan. Wat zich hier met name wreekt is het feit dat de voorgestelde wijzigingen niet zijn voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. De voorgestane afwijking is tevens niet in lijn met de ontwikkelplannen waarop verschillende bewoners de aankoop van hun woning hebben gebaseerd.</p>	<p>argumentatie om het gewenste project passend te krijgen in het beschikbare grondoppervlak niet. De vernietiging van een aantal gedeelten van het bestemmingsplan Blokhoeve door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State maakt dat wij voor Blok Oost een nieuw bestemmingsplan dienen vast te stellen. Medio 2015 werd uit akoestisch onderzoek duidelijk dat grondgebonden woningen t/m drie bouwlagen in het hele plangebied zonder meer mogelijk zijn en woningen met meer bouwlagen in het meer oostelijke deel of met bepaalde bouwkundige maatregelen. Wij zijn op dat moment verder gegaan met het uitwerken van de reeds in 2005 met Portaal gemaakte afspraken en de planvorming voor woningbouw in het plangebied zoals deze er lagen voor het bestemmingsplan Blokhoeve 2012. De ruimtelijke onderbouwing van de invulling van het gebied is opgetekend in de Toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Na de terinzagelegging van het ontwerpplanbestemmingsplan heeft uw cliënt met de ontwikkelaar van de woningen aan de noordrand van het plangebied een compromis bereikt over de breedte van de watergang die afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan. Dit compromis gaat uit van een waterbreedte van minimaal 30 meter breed. Zie de oranje lijn in onderstaand figuur.</p>  <p>In het vast te stellen bestemmingsplan hebben wij dit compromis na een algehele belangenafweging overgenomen. De verbeelding is hierop aangepast.</p> <p>Als uw cliënt denkt schade te lijden als gevolg van het bestemmingsplan Blok</p>
3.2	De woning van cliënt zal naar verwachting een aanzienlijke waardedaling ondergaan.	

		<p>Oost, kan hij na vaststelling van dit plan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Waardevermindering van een woning komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking als de schade binnen het normale maatschappelijke risico valt. Dit is sowieso het geval als de waarde van de woning daalt met 2% of minder. Maar ook bij normaal maatschappelijke ontwikkelingen of als een nadeliger planologische situatie voorzienbaar was zal een tegemoetkoming niet aan de orde zijn.</p> <p>Meer informatie vindt u op onze website <a href="http://www.nieuwegein.nl">www.nieuwegein.nl</a>.</p>
3.3	<p><b>Wijziging breedte watergang</b></p> <p>Het bezwaar richt zich met name tegen de gewijzigde breedte van de watergang tussen de plandelen "het Eiland" en "het Blok Oost". Hierdoor worden de belangen van de aanwonenden in onredelijke mate geschaad. In de voorliggende plannen is deze breedte namelijk aanmerkelijk kleiner dan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de in het vigerende bestemmingsplan Blokhoeve 2012 genoemde breedte (tot ca. 20 meter minder breed)</li> <li>- de op dit moment bestaande waterbreedte.</li> </ul> <p>Er moet dus een deel (ca. 8 meter) van het bestaande water gedempt worden om het plan te kunnen uitvoeren.</p>	<p>Dit punt is gelijk aan punt 1.1. Voor de beantwoording wordt kortheidshalve naar de beantwoording van punt 1.1 verwezen.</p>
3.4	<p>De bezwaren worden toegelicht aan de hand van de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strijdigheid met het vigerende huidige bestemmingsplan Blokhoeve 2012;</li> <li>- Waterbreedte kleiner dan in de bestaande situatie;</li> <li>- Strijdigheid met toezeggingen van de gemeente uit het recente verleden (2012/2013);</li> <li>- Strijdigheid met de startnotitie bestemmingsplan van april 2015 zoals deze door de raad is goedgekeurd;</li> <li>- Voorliggend plan in eerste instantie gebaseerd op onjuiste informatie</li> </ul> <p>Daarnaast wordt nog kort ingegaan op enkele oudere plannen en het feit dat uw gemeente helaas niet bereid was tot een redelijk compromis.</p>	<p>Dit punt is gelijk aan punt 1.2. Voor de beantwoording wordt kortheidshalve naar de beantwoording van punt 1.2 verwezen.</p>
3.5	<p><u>Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan Blokhoeve 2012</u></p> <p>In het vigerende bestemmingsplan varieert de waterbreedte van 35 meter in het westen</p>	<p>Dit punt is gelijk aan punt 1.3. Voor de beantwoording wordt kortheidshalve naar de beantwoording van punt 1.3 verwezen.</p>

	<p>(zijdeoude atletiekbaan/park) tot 43 meter in het oosten (zijde populierenbos). In het voorliggende plan is de minimale breedte 23 meter ofwel 12 tot 20 meter minder breed. Hierdoor wordt cliëntaanmerkelijk in zijn belangen geschaad.</p> <p>Het vigerende bestemmingsplan is in 2012 door uw gemeente vastgesteld. Daarmee is het nog actueel en is het opgesteld met het huidige gebruik van het gebied en de belangen van alle gebruikers in gedachten. Een bestemmingsplan dient om de belangen van alle partijen en gebruikers evenwichtig te behartigen. De gemeente dient hier zich hier naar de mening van cliënt ook aan te houden. In dit geval zou dat betekenen dat de gemeente niet eenzijdig de waterbreedte kan reduceren om uitgeefbare vierkante meters grond te creëren die vervolgens aan een projectontwikkelaar worden verkocht(of al zijn verkocht).</p> <p>Ter illustratie: indien de bewoners aan hun kant van het water een verzoek zouden doen om het bestemmingsplan te wijzigen en een deel van het water te dempen om zo de tuinen te kunnen vergroten zou dit, overigens volledig terecht, worden afgewezen.</p> <p>Het verkleinen van de waterbreedte om een plan dat nog in de ontwikkelfase verkeert, exploitabel te maken kan geen steekhoudend argument zijn. Er zijn in het plangebied zeker mogelijkheden om dit te compenseren als dit überhaupt al nodig is. Dit argument wordt nu wel erg makkelijk gebruikt. Een onderbouwing hiervan ontbreekt maar wordt in het algemeen door bijvoorbeeld de Raad van State ook niet gezien als een valide argument om dit soort wijzigingen, zo kort na het vaststellen van een bestemmingsplan, door te voeren.</p>	
3.6	<p><u>Waterbreedte kleiner dan in de bestaande situatie</u></p> <p>De huidige breedte van de watergang achter de bestaande woningen is ca. 31 meter. Om de voorliggende plannen te realiseren zou zelfs een gedeelte (ca. 7 - 8 meter) hiervan gedempt moeten worden. Los van hetgeen hierboven over het bestemmingsplan al geschreven is, kan dit nooit de bedoeling zijn geweest. Waarom zou de gemeente immers eerst een watergang van een bepaalde breedte uitgraven om deze vervolgens weer te gaan dempen?</p> <p>In de communicatie is daarnaast altijd</p>	Dit punt is gelijk aan punt 1.4. Voor de beantwoording wordt kortheidshalve naar de beantwoording van punt 1.4 verwezen.

	<p>aangegeven dat dit zelfs een tijdelijke breedte was en dat de rest van het water na de bouw van het Blok-Oost uitgegraven zou worden. Dit feit geeft duidelijk aan dat uw gemeente ergens in het traject van het afgelopen jaar (eind 2014 tot heden) haar plannen heeft gewijzigd ten koste van de belangen van de bestaande bewoners. Dit is voor hen niet aanvaardbaar.</p>	
3.7	<p><u>Strijdigheid met toezeggingen van uw gemeente uit het recente verleden (2012/2013):</u>  In de discussie over het bestemmingsplan Blokhoeve in 2012/2013 is ook herhaaldelijk over de breedte van het water tussen de plandelen "het Eiland" en "het Blok-Oost" gesproken en geschreven.  Illustratief voor de gedane toezeggingen is het volgende citaat uit de Nota inspraak en overlegvoorontwerpbestemmingsplan 'Blokhoeve 2013' van november 2012:  <i>"De waterpartij tussen het Blok en het Eiland is in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de bestemming 'Water'. Tussen de woningbouw op het Eiland en het Blok Oost is deze waterpartij 35 tot 40 m. breed"</i>  Deze breedte is vervolgens ook, en dus met het volle bewustzijn, in het bestemmingsplan opgenomen en deels in werkelijkheid uitgegraven. Deze toezegging kan naar onze mening niet twee jaar later opeens niet meer nagekomen worden.</p>	Dit punt is gelijk aan punt 1.5. Voor de beantwoording wordt korthedshalve naar de beantwoording van punt 1.5 verwezen.
3.8	<p><u>Strijdigheid met de startnotitie bestemmingsplan van april 2015 zoals deze door de Raad is goedgekeurd:</u>  In de startnotitie Bestemmingsplan Blokhoeve Blok-Oost (document 2015-221) van 9 april 2015 staat in paragraaf 6 het volgende:  <i>"Tijdens de procedure voor het bestemmingsplan Blokhoeve in 2012 is gebleken dat de bewoners van het Eiland de voorkeur hebben voor woningen in Blok-Oost en uitbreiding van de waterpartij tussen het Eilanden Blok-Oost. Met dit bestemmingsplan Blokhoeve Blok-Oost wordt aan deze wens tegemoetgekomen."</i></p> <p>Aan deze tekst wordt overigens in hetzelfde stuk de conclusie verbonden dat er waarschijnlijk geen bezwaren vanuit de bewoners te verwachten zijn. Dat vinden zij een enigszins bijzondere conclusie gezien het voorgaande.</p>	Dit punt is gelijk aan punt 1.6. Voor de beantwoording wordt korthedshalve naar de beantwoording van punt 1.6 verwezen.



<p>3.9</p>	<p>Blijkbaar werd zelfs eerder in 2015 dus ook nog verwacht dat de breedte van het water verder zou toenemen ten opzichte van de huidige ca. 31 meter. Dit zou zowel in overeenstemming met de actuele situatie, de eerdere toezeggingen als het geldende bestemmingsplan zijn. Waarom daar nu, enkele maanden later, zo sterk van afgeweken wordt is de bewoners niet duidelijk.</p> <p>In ieder geval is het voorliggende plan daarmee strijdig met de startnotitie, zoals die door de gemeenteraad van Nieuwegein eerder in 2015 is goedgekeurd.</p> <p><u>Onjuiste informatie binnen de gemeente Nieuwegein en bij de ontwikkelaar ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan:</u></p> <p>In de gesprekken met de gemeente en de ontwikkelaar Trebbe van de afgelopen maanden is ons duidelijk geworden dat het voorliggende plan gebaseerd is op onjuiste uitgangspunten. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben dit ook zelf toegegeven. Zeker Trebbe was zeer open over het feit dat het bouwplan gebaseerd is op de veronderstelling dat er de bestemming "water" niet vastgelegd was en dat er bestaand water gedempt mocht worden voor het winnen van vierkante meters.</p> <p>De gemeente en de ontwikkelaar waren ervan overtuigd dat de Raad van State bij het gedeeltelijk vernietigen van het bestemmingsplan in 2014 ook het gedeelte van het water tussen de plandelen "het Eiland" en "het Blok-Oost" vernietigd zou hebben. Dit is niet juist. De achterliggende reden van deze omissie is de bewoners overigens onduidelijk omdat uw gemeente immers zelf het bestemmingsplan heeft aangepast en bijvoorbeeld ook op de site <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> heeft gezet. Het is voor de bewoners onbegrijpelijk dat uw gemeente deze fout niet rechtzet door het plan aan te passen aan het geldende en door uw gemeente zelf opgestelde bestemmingsplan.</p> <p>In plaats daarvan probeert uw gemeente nu het op verkeerde uitgangspunten gebaseerde plan door te duwen ten koste van de bewoners. Of het feit dat er al een overeenkomst met een commerciële partij is, hier een rol in speelt is niet bekend. Dat de gevolgen hiervan op de bewoners worden afgewenteld vinden zij niet aanvaardbaar.</p>	<p>Dit punt is gelijk aan punt 1.7. Voor de beantwoording wordt korthedshalve naar de beantwoording van punt 1.7 verwezen.</p>
------------	---	--

<p>3.10</p>	<p>In het plangebied is voldoende ruimte om deze fout te herstellen zonder dat er een niet exploitabel plan ontstaat. In het ergste geval zou de grondopbrengst voor uw gemeente enkele procenten (de extra waterbreedte) lager uitvallen. Aan de essentie van het plan en het aantal woningen hoeft echter niets te veranderen.</p> <p><u>Gemeente niet bereid tot redelijk compromis:</u> De door uw gemeente in het voorontwerp bestemmingsplan versterkte informatie was niet voorzien van een maatvoering. Toen de bewoners na enig handmatig meetwerk tot hun schrik ontdekten hadden dat het voorliggende plan zo sterk afweek van het bestemmingsplan en de huidige situatie zijn zij in overleg met de gemeente getreden. In het eerste gesprek is door zowel de gemeente als door de ontwikkelaar aangegeven dat beiden ten tijde van het maken van de plannen niet op de hoogte waren van het feit dat de bestemming 'water' in het geldende bestemmingsplan een breedte van 35 tot 43 meter heeft en dat deze bestemming niet vernietigd was door de Raad van State. Daarnaast heeft de ontwikkelaar aangegeven dat hem verteld was dat het gedeeltelijk (ca. 10 meter) dempen van de bestaande watergang toegestaan zou zijn.</p> <p>In datzelfde gesprek hebben de gemeente en de ontwikkelaar als compromis een enigszins aangepast plan gepresenteerd waardoor de minimale waterbreedte van 20 meter naar 23 meter werd vergroot zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit staat nog steeds in geen verhouding tot de breedte uit het geldende bestemmingsplan die tussen de 35 en 43 meter varieert. U kunt zich voorstellen dat dit voor de bewoners dan ook geen aanvaardbaar compromis was.</p>	<p>Dit punt is gelijk aan punt 1.8. Voor de beantwoording wordt kortheidshalve naar de beantwoording van punt 1.8 verwezen.</p>
<p>3.11</p>	<p><u>Oude plannen en schetsen:</u> Er werd in de gesprekken door uw gemeente ook herhaaldelijk verwezen naar oudere plannen en schetsen van onder andere Mitros/Portaal uit 2005 en 2010 waarin de waterbreedte ook kleiner geweest zou zijn dan de 35 tot 43 meter uit het bestemmingsplan. Deze plannen zijn echter nooit voorzien geweest van enige maatvoering en ook nooit officieel gemaakt</p>	<p>Dit punt is gelijk aan punt 1.9. Voor de beantwoording wordt kortheidshalve naar de beantwoording van punt 1.9 verwezen.</p>

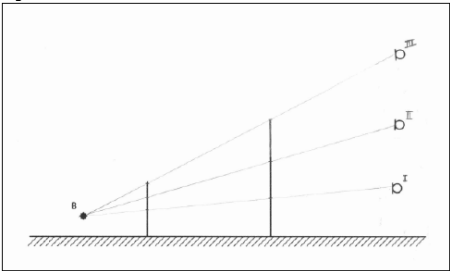
	<p>zodat daaraan in ieder geval geen afmetingen aan ontleend kunnen worden. Als uw gemeente dit wel meent, zouden ook de andere elementen uit deze plannen meegenomen moeten worden. Als voorbeeld kan de afstand tussen de schiereilanden genoemd worden. In het oorspronkelijk plan was deze ca. 16 meter en nu nog maar 8 of 9 meter. Het ruimtelijke karakter wordt hierdoor duidelijk minder dan in de bedoelde plannen.</p> <p>Ook de totale wateroppervlakte tussen "het Eiland" en "het Blok Oost" is in die genoemde plannen aanmerkelijk groter dan in het huidige voorliggende plan. Om deze totale wateroppervlakte wel te bereiken zou de waterbreedte tussen de plandelen aanmerkelijk vergroot moeten worden. Samengevat: het geeft geen pas om maar één - voor de bewoners voorheen niet controleerbare -waterbreedte uit deze schetsen over te nemen en alle andere kenmerken (breedte tussen de eilanden, totale wateroppervlakte etc.) niet mee te nemen in de vergelijking.</p> <p>Bovendien hebben deze documenten niet de status die een bestemmingsplan, de genoemde recente toezeggingen van de gemeente of een situatie zoals die nu in werkelijkheid is, wel heeft.</p>	
3.12	<p><u>Strijd met een goede ruimtelijke ordening</u></p> <p>Het is nog maar drie jaar geleden dat de afstanden tussen Het Eiland en Het Blok in het vigerende bestemmingsplan Blokhoeve 2012 zijn vastgelegd. Het thans voorliggende besluit om die afstand aanzienlijk te verkleinen is niet voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Destijds is ervoor gekozen de gronden te bestemmen als water. Waarom dat nu al weeraangepast moet worden, vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening, is niet duidelijk geworden.</p> <p>Financiële redenen zijn niet aan te merken als een goede ruimtelijke onderbouwing. Exploitatiekosten en verkoopopbrengsten worden blijkens de jurisprudentie van de Raad van State niet als argumenten voor een goede ruimtelijke ordening gezien. Dan zou een gemeente of ontwikkelaar immers bijna overal bouwgrond kunnen gaan "winnen".</p> <p>Uit de reactie van uw gemeente in de Notitie beantwoording inspraak voorontwerpbestemmingsplan Blok Oost valt</p>	<p>Zoals aangegeven bij de beantwoording van punt 3.9, hebben wij na de vernietiging van de bestemming Gemengd – Uit te werken door de Afdeling de mogelijkheden van het plangebied Blok Oost opnieuw bekeken. Toen duidelijk werd dat woningbouw mogelijk was is voor het opstellen van het nieuwe planologische kader een aangepaste stedenbouwkundige opzet gemaakt die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze opzet is goedgekeurd door de supervisor Blokhoeve. Daarbij wijkt de waterlijn inderdaad af van de lijn zoals de bestemming Water is opgenomen in het bestemmingsplan Blokhoeve 2012. De waterlijn is echter passend bij de nieuwe bestemming Wonen, waarbij alleen aan de zuidrand van het plangebied appartementengebouwen van maximaal 14 meter hoogte zijn toegestaan en verder grondgebonden woningen. Financiële belangen spelen in de algehele belangenafweging een kleine rol, maar zijn niet doorslaggevend.</p>

3.13	<p>bovendien af te leiden dat bij de besluitvorming rekening is gehouden met de belangen van de huidige bewoners. De opmerking dat een grote hoeveelheid water wordt toegevoegd acht cliënt geen goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt de forse teruggang in afstand tussen de twee eilanden niet ruimtelijk verklaard.</p> <p><u>Verzoek:</u> Het verzoek van cliënt is om de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen waterbreedte van 35 tot 43 meter te respecteren en de voorliggende plannen hierop aan te passen. Het voorliggende bouwplan kan naar zijn mening in die zin worden aangepast zonder dat de kwaliteit van het plan hieronder lijdt, de exploitatie onmogelijk wordt gemaakt of de te realiseren hoeveelheid woningen sterk gereduceerd wordt. Ook overige facetten, zoals de leidingenstrook kunnen in deze fase van de planvorming nog steeds prima worden ingepast. Cliënt is, zoals al eerder aangeboden, graag bereid om over het bovenstaande verder mee te denken om zo tot een mooie en goede, maar ook voor alle partijen aanvaardbare, invulling van het Blok Oost te komen.</p>	Dit punt is gelijk aan punt 1.11. Voor de beantwoording wordt kortheidshalve naar de beantwoording van punt 1.11 verwezen.
<p><b>4</b></p> <p>4.1</p>	<p><b>Indiener 4</b></p> <p><i>Verantwoording locatie plangebied</i> In hoofdstuk 3 en paragraaf 4.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (hierna BP) onderbouwt u uitvoerig waarom binnen Nieuwegein nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Hierbij verwijst u naar diverse strategische plannen en urgentieplannen. U geeft daarnaast in paragraaf 4.2 aan dat <i>juist</i> Blok Oost interessant is, immers, "er zijn geen andere locaties waar nieuwbouw van woningen al planologisch mogelijk is".</p> <p>In Blok Oost is, conform paragraaf 1.3 van het BP op basis van het vigerende bestemmingsplan (Blokhoeve uit 1982) de bestemming "recreatiegebied". Zoals u zelf aangeeft in 1.3 is "de realisering van woningen...hiermee functioneel in strijd". Kortom, ook Blok Oost is niet een locatie waar nieuwbouw van woningen al planologisch mogelijk is gemaakt. Daarnaast zijn er ook andere locaties binnen Nieuwegein (bijvoorbeeld Oudegein of Kokke</p>	<p>Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening is in de Toelichting aangetoond dat er een actuele regionale behoefte is aan de woningen die met het bestemmingsplan Blok Oost planologisch mogelijk worden gemaakt. Nadat het aantal nog benodigde woningen is vastgesteld moet worden beoordeeld of in de nu geldende bestemmingsplannen deze capaciteit al is voorzien. Met de zin: "Er zijn geen andere locaties waar nieuwbouw van woningen al planologisch mogelijk is." is aangegeven dat dit niet het geval is. Het benodigde aantal woningen moeten dus nog planologisch mogelijk worden gemaakt. Dit geldt inderdaad ook voor de locatie Blok Oost.</p> <p>De vraag die u aan ons voorlegt is of Blok Oost dan de meest geschikte locatie is om woningbouw mogelijk te maken. De ontwikkeling van Blok Oost heeft altijd deel uitgemaakt van de ontwikkeling van de gehele wijk Blokhoeve. Al sinds de</p>

<p>4.2</p>	<p>Bogaard), waar minder problemen zijn te verwachten. Deze locaties hebben dezelfde bestemming als Blok Oost maar hebben in hun omgeving alleen andere woningen en geen bedrijvigheid.</p> <p>Hiermee is uw onderbouwing dat speciaal (en ook eigenlijk alleen) deze locatie voor deze woningen geschikt is, niet juist. Sterker nog, een andere locatie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beter.</p> <p><i>Soort woningen</i></p> <p>In paragraaf 4.1 van het BP geeft u aan dat u uit gaat van uw beleid rond woningen zoals vastgelegd in de Woonvisie 2015. Daarnaast verwijst u in paragraaf 4.1 van het BP naar de Opgave betaalbaar wonen. De essentie van uw Visie en Opgave is dat u wonen betaalbaar wilt houden en dat u zich daarom richt op sociale huur.</p> <p>Uit het BP volgt niet hoeveel sociale huurwoningen gebouwd gaan worden. Wel blijkt uit paragraaf 4.2 dat het BP vooral vrij sector huurwoningen en koopwoningen van meer dan 3 ton mogelijk maakt. Met een enkele regel tekst in het BP geeft u aan dat vooral hieraan behoefte is. Dit is niet op deze manier vastgelegd in uw beleid. In uw beleid geeft u zelfs een compleet ander beeld. Ook op uw website over het woningbouwproject Blokhoeve geeft u een ander beeld.</p> <p>Hiermee is de voorgenomen planontwikkeling niet conform uw eigen beleid. De rechtvaardiging van de invulling van het plan is derhalve afwezig. In ieder geval is het verwijzen naar een zeer recent onderzoek waaruit blijkt dat er <i>toevallig</i> juist behoefte is naar de duurdere (koop)woningen en vrije sector woningen (die u hier wilt realiseren) zonder dat dit door u zelf in een beleid is vastgelegd, onduidelijk en rechtsonzeker.</p>	<p>ontwikkelvisie uit 1999 is woningbouw in Blok Oost het uitgangspunt geweest. De ontwikkeling van Blok Oost maakt ook deel uit van het Urgentieprogramma woningbouw. Het bouwen in park Oudegein de Kokke Bogaard zijn voor ons geen alternatieven. Op deze locaties zijn naar onze inschatting zeker niet minder problemen te verwachten. Wij wijzen u alleen al op de stadsbrede discussie over bouwen in het groen.</p> <p>In het plangebied zullen ten minste 70 sociale huurwoningen worden gerealiseerd door Portaal. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de ambitie uit de woonvisie om een sociale huurwoningvoorraad met een omvang van 30% van de woningvoorraad te hebben. Het kwalitatief woningbehoefteonderzoek dat een belangrijke onderlegger is voor de woonvisie geeft aan dat er behoefte is aan uitbreiding in dit segment. Verder voorziet het plan in woningen waarmee inwoners wooncarrière kunnen maken. Dit is ook één van de ambities uit de Woonvisie 2015.</p>
<p>4.3</p>	<p><i>Archeologie – omgaan met verwachtingswaarde</i></p> <p>Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied de sleuven 15 t/m 18 + 30 zijn gegraven. In het BP wordt in paragraaf 5.4.1 verwezen naar sleuf 14 welke ter plaatse van de reeds gerealiseerde woningen is gelegen. Uit de resultaten van de sleuven blijkt dat er "toch wel</p>	<p>Naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij geconstateerd dat in paragraaf 5.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan inderdaad een verkeerde verwijzing naar het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven staat. Dit zal worden aangepast in het bestemmingsplan. De conclusie blijft overigens gelijk. Er was een hoge</p>

<p>4.4</p>	<p>woningbouw” mogelijk was op deze plek. In het BP wordt niet ingegaan op deze resultaten. Onduidelijk is op welke manier met de bevindingen uit het onderzoek, samen met de hoge verwachtingswaarde, omgegaan gaat worden tijdens de bouwwerkzaamheden.</p> <p><i>Ecologie - vliegrouetes</i> In 5.3.1 van het BP verwijst u naar de natuur quickscan. In de quickscan is aangegeven dat er mogelijke vliegrouetes voor vleermuizen aan de randen van het plangebied zijn. Tevens geeft u aan dat hier onderzoek naar gedaan moet worden <i>indien</i> er “ingrepen met externe werking” plaatsvinden. Als definitie voor een ingreep met externe werking noemt u het plaatsen van openbare verlichting. Naast het realiseren van de woningen in Blok Oost, wordt ook openbare verlichting aangebracht. Hiermee is er per definitie een noodzaak voor een onderzoek naar de vliegrouetes voordat beslist kan worden op het BP.</p> <p><i>Ecologie - zorgplicht</i> U verwijst onvolledig naar de natuur quickscan. In de quickscan wordt aangegeven dat de gewone pad en groene kikker voorkomen in het plangebied. Tevens staat dat deze dieren onder de zorgplicht vallen. In het BP is deze zorgplicht niet vastgelegd. Tevens wordt met geen woord gerept over deze kikkers en padden.</p> <p><i>Ecologie - Heikikker</i> In de quickscan natuur staat dat in de omgeving van het plangebied (Galecopperwetering) o.a. de zeer zeldzame Heikikker voorkomt. Verder wordt in de quickscan aangegeven dat het biotoop voor deze kikker (grasland met sloten zonder begroeiing die snel kunnen opwarmen) niet voorkomt in Blok Oost. Echter, het plangebied zelf bestaat bijna volledig uit grasland met rondom sloten. In de quickscan wordt dit bevestigd bij het onderdeel vissen. Onduidelijk is waarom niet de moeite is genomen te controleren of de Heikikker voorkomt in het plangebied.</p>	<p>verwachtingswaarde, maar er zijn geen archeologisch relevante sporen aangetroffen in het plangebied. Daarom is het gebied vrijgegeven wat betreft archeologie. Het aspect archeologie vormt dus geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.</p> <p>In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of de Flora- en faunawet in redelijkheid aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Uit de Quickscan van Bureau Stadsnatuur (bijlage 2 bij de Toelichting) blijkt dat dit niet het geval is. Voorop staat dat volgens deze Quickscan de aanwezigheid van beschermde functionaliteiten van vleermuizen binnen het plangebied is uitgesloten. Verder zal bij de uitvoering van de met het bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakte ontwikkeling de Flora- en faunawet altijd in acht moeten worden genomen. Op dat moment zullen de mogelijke vliegrouetes voor vleermuizen nog nader worden onderzocht en zullen indien gewenst maatregelen worden genomen om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Een voorbeeld van een dergelijke maatregel zou vleermuisvriendelijke verlichting in plaats van de standaard straatverlichting kunnen zijn. De aanwezigheid van strikt beschermde amfibieën en reptielen, zoals de Heikikker, is door de deskundige bij een bezoek aan het plangebied uitgesloten. Het is niet nodig om landelijke wetgeving, zoals de zorgplicht, als regel in een bestemmingsplan op te nemen. De wettelijke regeling geldt voor een ieder.</p>
<p>4.5</p>	<p><i>Ecologie - gesloten periode</i> In de quickscan natuur en ook het BP wordt als in verband met eventueel aanwezige nesten, het uitvoeren van werkzaamheden tussen 15 maart en 1 september verboden.</p>	<p>Ingevolge de Flora- en faunawet is het verstoren van broedende vogels en jongen of het vernielen van nesten en eieren verboden. Aan dit verbod is geen datum gekoppeld. Het verbod geldt dus</p>

	<p>Echter in de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden is slechts een advies gegeven. Hiermee komt de omgevingsvergunning niet overeen met het BP.</p>	<p>het gehele jaar. Om te voorkomen dat bij de uitvoering van het bestemmingsplan werkzaamheden plotseling moeten worden gestaakt als een broedende vogel wordt aangetroffen, adviseren wij de vergunninghouder bij werkzaamheden in de kwetsbare periode (half februari tot en met half augustus) voorafgaande aan de start van die werkzaamheden na te gaan of er nesten/verblijfsplaatsen aanwezig zijn. Dit doet verder niets af aan het verbod uit de Flora- en Faunawet.</p>
4.6	<p><i>Bodem - verontreinigingen</i></p> <p>In de quickscan van natuur staat dat in het plangebied een oud slib- of gronddepot aanwezig is. In het bodemonderzoek uit 2015 is dit depot ook te zien. In het bodemonderzoek uit 2011 is dit depot afwezig. Hieruit volgt dat tussen 2011 en 2015 een depot is gevestigd ter plaatse van het gebied dat in 2011 is onderzocht. In het BP geeft u aan dat er tussen 2011 en 2015 geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden ter plaatse van het in 2011 onderzochte gebied waardoor volstaan kan worden met het oude onderzoeksrapport.</p> <p>Een depot is een potentieel zeer verontreinigende activiteit. Hiermee is het niet uitvoeren van een actualiserend onderzoek of een nader onderzoek (verdachte locatie) ter plaatse van het depot onjuist.</p>	<p>Het depot dat in beide door u genoemde onderzoeken is vermeld betreft grond afkomstig van de ontwikkeling van de iets noordelijker gelegen buurt Bongerdhoeve, Kweekhoeve, Weidehoeve. De grond is vrijgekomen bij grondverbetering en het graven van watergangen en is tijdelijk opgeslagen in afwachting van definitieve toepassing elders. Op basis van de bodemkwaliteitskaart en uitgevoerd bodemonderzoek gaat het om de kwaliteit 'schone grond'. Er is derhalve geen sprake van een verdenking van bodemverontreiniging, een bodemonderzoek specifiek gericht op het gronddepot is niet nodig. De grond had volgens het Besluit bodemkwaliteit zelfs ter plekke toegepast mogen worden als bodem, als er grond nodig was geweest.</p>
4.7	<p><i>Mobiliteit – algemene drukte</i></p> <p>Op dit moment vinden (zoals ook aangegeven in het BP) zeer regelmatig kortsluitingen van het wegennet plaats ter plaatse van de Symfonielaan en de Taludweg. In de mobiliteitsscan is uitgegaan van telgegevens uit 2008 (in februari, een zeer rustige periode voor congressen enz.) en overige uitgangspunten uit 1999. Aangezien er tussen 1999, 2008 en 2015 veel gewijzigd is, kan hier bij de beoordeling of de wegen voldoende capaciteit hebben niet vanuit worden gegaan. Kortom, het is niet duidelijk of de bestaande wegen voldoende capaciteit hebben om het nieuwe plan op te kunnen nemen. In ieder geval is evident dat de huidige VRI's de huidige capaciteit al niet aan kunnen, laat staan de toekomstige.</p>	<p>De verkeersproductie per functie in heel Blokhoeve is in de mobiliteitsscan (bijlage 1 bij de Toelichting) bepaald aan de hand van kengetallen zoals weergegeven in CROW-publicaties. Deze kengetallen volstaan. In casu is er echter voor gekozen de kengetallen van de beurs- en congrescentra in het zuidwestelijke deel van de wijk Blokhoeve te toetsen aan de hand van werkelijke tellingen. Er is geen reden om aan te nemen dat de verkeersaantrekkende werking van deze gebouwen veranderd is sinds 2008 of in de toekomst zal veranderen.</p> <p>De verkeersintensiteiten van de omliggende wegen van de wijk Blokhoeve waaronder de Symfonielaan en de Taludweg zijn berekend aan de hand van het Regionaal Verkeersmodel van de regio Utrecht. Daarbij zijn de uitbreidingsplannen in Blokhoeve</p>

<p>4.8</p>	<p><i>Geluid – wegverkeer</i></p> <p>In het BP staat dat het toepassen van een geluidmaatregel "ongewenst en/of onvoldoende effect" heeft. In het geluidonderzoek is het effect van de maatregel niet opgenomen. Ook is niet onderbouwd op basis waarvan (wettelijk kader, gemeentelijk beleid...) geconcludeerd kan worden dat een scherm van meer dan 2 meter stedenbouwkundig en architectonisch een ongewenste barrière vormt. Zelfs al was bekend hoe hoog dit scherm dan zou moeten worden (2,01 meter is immers ook meer dan 2 meter).</p>	<p>meegenomen. Uit deze berekening blijkt geen overbelasting van deze wegen. Op piekdagen waarop er meerdere grote activiteiten plaatsvinden bij de beurs- en congrescentra worden de extern ontsluitende wegen van de wijk Blokhoeve zwaarder belast. Daarom moet op deze dagen een vervoersmanagementplan beschikbaar zijn (collegebesluit van 26 mei 1999). In dit vervoersmanagementplan wordt vermeld welke maatregelen nodig zijn om de verkeersstromen in goede banen te leiden, zoals pendeldiensten en verkeersregelaars. Het aantal zeer drukke dagen waarop deze situatie zich voordoet zal niet groter worden door de woningbouw in Blok Oost.</p> <p>Voor een voldoende geluidafschermende werking moeten geluidschermen een hoogte hebben die een relatie heeft met de achterliggende woningen. Wanneer de zichtlijn tussen bron en ontvanger niet wordt onderbroken, zal het effect minimaal zijn. Zie de illustratie hieronder.</p>  <p>(B=bron; D=waarneempunt op diverse hoogten)</p> <p>Het plan omvat eengezinswoningen (bouwhoogte maximaal 11 meter) en appartementen (bouwhoogte maximaal 14 meter). Voor een voldoende effect moet gedacht worden aan schermen van tenminste 4 meter hoogte. Een lager scherm van (ca. 2 meter hoog) langs de trambaan heeft slechts een positief effect op de begane grond van de eerstelijnsbebouwing (totaal ongeveer 30 woningen). Voor een efficiënte afscherming van het plangebied zou een scherm van ca. 500 meter lengte noodzakelijk. De realisatiekosten van een dergelijk scherm bedragen ten minste €250.000-300.000. De kosten per woning liggen daarmee tussen €8.000-10.000. Dat is onevenredig veel.</p> <p>Een dergelijk beeldverstorend</p>
------------	---	--



		<p>geluidsscherm is vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt echter ook zeer ongewenst. Blok Oost wordt omzoomd door een groenzone met een parkachtige inrichting met bomen en struikgewassen. Deze groenzone vormt een groene begeleiding van de trambaan. Het gedeeltelijk vervangen van deze groenzone door een geluidsscherm achten wij uit ruimtelijk oogpunt ongewenst voor zowel de toekomstige bewoners van Blok Oost als de huidige bewoners van de De Bruijnstraat en de Harmonielaan. Daarmee wordt immers afbreuk gedaan aan de parkachtige omgeving. Daarom is gekozen om binnen de mogelijkheden die het Beleid hogere waarden Wet geluidhinder biedt een besluit hogere waarden te nemen.</p> <p>Figuur 4.1 is het stedenbouwkundig plan dat als onderlegger van het bestemmingsplan fungeert. De zuidelijke woningen moeten nog worden ontworpen. Mocht het ontwerp worden vormgegeven zoals in figuur 4.1, dan liggen de tuinen van de meest oostelijke woningen aan de geluidluwe zijde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting hier ten hoogste 52 dB bedraagt. Zelfs als de tuinen in het definitieve ontwerp aan de oostzijde zouden worden gesitueerd kunnen deze dus worden aangemerkt als relatief 'geluidluw' (&lt;55 dB).</p> <p>In het onderzoek is rekening gehouden met de wettelijk verplichte toeslag van 10 dB(A) bij herkenbaar muziekgeluid. De toepassing hiervan is gebaseerd op de 'Handleiding meten en rekenen industrieelawaai'. Hierin is het volgende opgenomen: "Als criterium voor het toekennen van een toeslag voor muziekgeluid geldt dat het muziekarakter duidelijk hoorbaar moet zijn op het beoordelingspunt." De gemeente heeft met praktijkwaarnemingen op een aantal representatieve beoordelingspunten in Blokhoeve vastgesteld in hoeverre dit aan de orde is. De conclusies zijn als uitgangspunt meegenomen in het akoestisch onderzoek en doorvertaald naar zones waarin de toeslag wel en niet van toepassing is. Bij de berekeningen voor de Heidehal is –</p>
4.8	<p><i>Geluid – hogere waarde</i>  In het BP (paragraaf 5.5.1) en de hogere waarde is opgenomen dat de buitenruimte aan de geluidluwe zijde gerealiseerd dient te worden. Vervolgens gaat u in op de buitenruimte ter plaatse van de appartementen. Onduidelijk is op welke wijze de geluidluwe buitenruimte gerealiseerd gaat worden ter plaatse van zuidelijke woningen. Op basis van de planschets (figuur 4.1) lijkt het erop dat de buitenruimten van deze woningen niet aan de geluidluwe zijde gerealiseerd worden.</p>	
4.9	<p><i>Geluid – bedrijfslawaai</i>  Het schrappen van de wettelijk verplichte 10 dB strengere beoordelingsplicht (en het zomaar verlagen van het bronniveau met 5 dB bij de Heidehal) als gevolg van als muziek herkenbaar geluid, is onterecht. Het komt mij vreemd voor dat ter plekke van de in het rapport genoemde locaties, het geluid veroorzaakt door o.a. NBC niet als muziek herkenbaar is. Immers, het geluid is zelfs ter plaatse van de De Bruijnstraat regelmatig als muziek herkenbaar. Bij u zijn de klachten van de in de omgeving wonende bewoners bekend (zie ook uw verslag van de inspraaksessie van het voorontwerp). Dit duidt niet op een goede ruimtelijke ordening.</p>	

<p>4.10</p>	<p><b>Gemiste onderwerpen</b></p> <p>Zonder compleet te willen zijn, mis ik enkele onderwerpen in het BP. In het BP wordt niet ingegaan op de hinder die de nieuwe woningen veroorzaken voor de omliggende woningen. Voor de woningen aan de De Bruijnstraat en de Symfonielaan zal de realisatie van Blok Oost o.a. grote impact hebben op het uitzicht.</p> <p>Ook de impact op de economische uitvoerbaarheid (paragraaf 7.1) als gevolg van de planschade vergoedingen die betaald zullen moeten worden als gevolg van de waardevermindering van deze woningen, is niet inzichtelijk gemaakt of in ieder geval niet bij de publicatie gevoegd.</p>	<p>in overleg met de exploitant – uitgegaan van een gewenst geluidniveau van 90 dB(A) op de dansvloer. Uit praktijkmetingen is gebleken dat in deze situatie het geluidniveau ter plaatse van de gevels 5 dB(A) lager ligt. Er is dus geen sprake van het 'zomaar verlagen' van het bronniveau.</p> <p>Er zijn inderdaad klachten vanuit de omgeving bekend over geluidoverlast vanwege de aanwezige bedrijven. De gemeente pakt dit op door middel van geïntensiveerde controles (en, indien noodzakelijk, een handhavingstraject). De resultaten hiervan geven geen aanleiding de in het akoestisch onderzoek gehanteerde uitgangspunten aan te passen.</p> <p>Naar ons oordeel is dus wel degelijk sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bij de woningen op het Eiland is overigens ook geen onaanvaardbare geluidsbelasting te verwachten.</p> <p>De afstand tussen uw woning en de ontwikkeling die met het bestemmingsplan Blok Oost mogelijk wordt gemaakt bedraagt ruim 130 meter. Daarbij worden uw woning en het plangebied van elkaar gescheiden door de trambaan en een groenstrook. Mocht u desalniettemin van oordeel zijn dat u schade leidt als gevolg van het bestemmingsplan Blok Oost, kunt u na vaststelling van dit plan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Waardevermindering van een woning komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking als de schade binnen het normale maatschappelijke risico valt. Dit is sowieso het geval als de waarde van uw woning daalt met 2% of minder. Maar ook bij normaal maatschappelijke ontwikkelingen of als een nadeliger planologische situatie voorzienbaar was zal een tegemoetkoming niet aan de orde zijn. Meer informatie vindt u op onze website <a href="http://www.nieuwegein.nl">www.nieuwegein.nl</a>.</p> <p>Zoals in hoofdstuk 7 van de Toelichting staat vermeld zijn de kosten van het bouw- en woonrijpmaken gedekt uit de grondexploitatie van het project Blokhoeve. Hieronder zijn ook eventuele tegemoetkomingen in planschade begrepen.</p>
-------------	--	--

4.11	<p><b>Conclusie</b></p> <p>Concluderend kan ik niet anders dan tot de slotsom komen dat Blok Oost qua ruimtelijke ordening niet de meest logische plek is om specifiek deze woningen te realiseren. Verder zijn in het BP diverse onderwerpen niet of onjuist verwoord, worden de onderliggende onderzoeken onvolledig of onjuist geciteerd of bevatten de onderliggende onderzoeken vreemde zaken.</p> <p>Duidelijk is in ieder geval dat ter plaatse van de planlocatie bij de realisatie van woningen, diverse problemen te verwachten zijn. Zonder volledig te zijn ben ik kort ingegaan op geluid, natuur, mobiliteit, externe veiligheid en archeologie. Daarnaast is het nog maar de vraag of er überhaupt woningen nodig zijn. Met onze nieuwe wereld sinds 2008 blijkt de vraag naar nieuwe woningen aanzienlijk minder te zijn, zelfs al wisten we van welk gemeentelijk beleid we nu moeten uitgaan voor het soort woning.</p> <p>Het realiseren van deze woningen is in ieder geval qua ruimtelijke ordening niet logisch. Een stuk logischer zou het zijn op deze locatie de huidige recreatieve functie verder te ontwikkelen en op een locatie waar minder problemen met de ruimtelijke inpassing zijn, de woningen te plaatsen.</p> <p>Ik vertrouw erop dat u het juiste besluit neemt en dit plan volledig schrapt.</p>	<p>Gelet op bovenstaande beantwoording van uw zienswijze delen wij uw conclusie niet. Alleen de tekst van paragraaf 5.4.1 in het ontwerpbestemmingsplan is onjuist. Deze zal door ons dan ook worden aangepast. De conclusie blijft echter gelijk. Het bestemmingsplan Blok Oost voldoet naar ons oordeel aan een goede ruimtelijke ordening.</p>
5  5.1	<p><b>ARAG Rechtsbijstand namens indiener 5 en 6</b></p> <p>Cliënten hebben overwegende bezwaren tegen de versmalling van het water dat hun woningen scheidt van de nieuwe wijk in het plangebied Blok Oost. Toen cliënten hun percelen kochten, was voorzien in water met een breedte van circa 40 meter tot de woonpercelen aan de overzijde. Dat is tijdens verschillende informatiebijeenkomsten zo gepresenteerd en is ook vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Blokhoeve 2012. Dit bestemmingsplan is in juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en is sinds maart 2014 onherroepelijk. Als gevolg van het bestemmingsplan Blok Oost zoals dat nu ter visie ligt zou de breedte van het water aanzienlijk worden teruggebracht. Plaatselijk</p>	<p>Uw zienswijze heeft betrekking op hetzelfde onderwerp als de eerste zienswijze in deze reactienota. In de beantwoording van deze zienswijze hebben wij aangegeven dat de afstand tussen de woningen van uw cliënten en de woningen die met het bestemmingsplan Blok Oost mogelijk worden gemaakt, zeker in een stedelijke omgeving, ruimschoots aan de eis van een goede ruimtelijke ordening voldoet.</p> <p>Na de terinzagelegging van het ontwerpplanbestemmingsplan hebben uw cliënten met de ontwikkelaar van de woningen aan de noordrand van het plangebied een compromis bereikt over de</p>

	<p>resteert een afstand van nog geen 25 meter tot de woningen aan de overzijde. Dat betekent dat zelfs van het reeds feitelijk aanwezige water een strook van circa 8 meter weer in land zou moeten worden omgezet. Deze ingrijpende versmalling van het water gaat ten koste van de kwaliteit van de directe woonomgeving van cliënten. De versmalling gaat bovendien ten koste van hun privacy.</p> <p>De negatieve invloed op de woonomgeving wordt versterkt doordat de watergangen tussen de nieuw op te richten woningen niet meer in de breedte uitlopen, maar recht worden gemaakt. Dit gaat gepaard met een versmalling van deze watergangen van circa 17 meter tot circa 9 meter. Niet alleen komt er dus nieuwbouw op veel geringere afstand van de percelen van cliënten dan zij mochten verwachten, deze nieuwbouw heeft ook nog een veel steniger karakter. Cliënten hebben hun percelen gekocht in een periode dat velen daar wegens de economische crisis van af zagen. De aanwezigheid van de brede strook water, zoals ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan, heeft bij dat besluit een grote rol gespeeld. De locatie onderscheidde zich hierdoor in positieve zin. Zij vinden het niet te rechtvaardigen dat het water nu alsnog zo ingrijpend wordt versmald, kort nadat het geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p> <p>Naar de mening van cliënten zijn hun belangen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig afgewogen. Cliënten bestrijden voorts dat deze aanpassing noodzakelijk is in verband met de financiële haalbaarheid van deze woningbouw. Zij verzoeken u dan ook het ontwerp zo te doen aanpassen dat de watergang weer wordt verbreed en de woonomgeving alsnog de uitstraling krijgt waar cliënten op basis van het geldende, recente, bestemmingsplan mochten rekenen.</p>	<p>breedte van de watergang die afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan. Dit compromis gaat uit van een waterbreedte van minimaal 30 meter breed. Zie de oranje lijn in onderstaand figuur.</p>  <p>In het vast te stellen bestemmingsplan hebben wij dit compromis na een algehele belangenafweging overgenomen. De verbeelding is hierop aangepast. In deze nieuwe situatie is het dempen van bestaand water niet aan de orde.</p> <p>Voor de verdere beantwoording van uw zienswijze verwijzen wij korthedshalve naar de totale beantwoording van de eerste zienswijze.</p>
5.2	<p>Reeds in de bestaande situatie rijdt veel sluipverkeer door de woonwijk van cliënten. Dit is verkeer van en naar de nabijgelegen werkgebieden, dat de stoplichten tussen de Taludweg en de Symfonielaan probeert te vermijden. Dit sluipverkeer leidt tot overlast en onveilige situaties. Indien op grond van het voorliggende ontwerpplan nieuwe woningen worden gerealiseerd zal dit sluipverkeer toenemen, tenzij daar</p>	<p>In de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn wij reeds gewezen op sluipverkeer door de woonwijk. In de mobiliteitsscan (bijlage 1 bij de Toelichting van het bestemmingsplan) is het advies opgenomen om de ontmoediging voor doorgaand verkeer via Het Eiland te monitoren en zo nodig een volledige afsluiting voor het gemotoriseerd verkeer</p>

	doeltreffende maatregelen tegen worden getroffen. Cliënten menen dan ook dat de besluitvorming slechts dient te worden voortgezet indien dit gepaard gaat met doeltreffende maatregelen tegen sluipverkeer.	te realiseren op Het Eiland. De monitoring is door ons reeds gestart. Op het moment van het opstellen van deze notitie wordt een kentekenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen met alle bewoners van de wijk Blokhoeve worden gedeeld. Eventueel te nemen maatregelen zullen met de wijkmanager, het wijkplatform en de bewoners van de hele wijk Blokhoeve opgepakt. Het bestemmingsplan Blok Oost maakt het nemen van eventuele maatregelen mogelijk.
<b>6</b>	<b>Achmea Rechtsbijstand namens indieners 7 en 8</b>	
6.1	<b>Bestemmingsplan Blokhoeve 2012</b> Vooralsnog is het bestemmingsplan Blokhoeve 2012 grotendeels van toepassing. Weliswaar is een gedeelte van het bestemmingsplan door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, maar het gedeelte waarop nu woningbouw mogelijk wordt gemaakt is aangewezen met de bestemming Water'. De aanwijzing is in de uitspraak van de Raad van State overeind gebleven.	Dit is juist.
6.2	<b>Afwijking recent bestemmingsplan</b> Drie jaar nadat de gemeente het bestemmingsplan heeft gemaakt, wijkt u hier sterk van af. Cliënten hebben de woningen gekocht met de expliciete ruimtelijke keuze dat achter de woningen water zou zijn. Dit is een zeer bewuste keuze van cliënten, waarbij cruciaal was dat in de directe nabijheid geen zicht op andere woningen zou zijn. Zonder duidelijke ruimtelijke onderbouwing wordt dit na drie jaar volledig terzijde geschoven. Dit laat niet het beeld zien van een betrouwbare overheid. Het woon- en leefklimaat van cliënten zal sterk verminderen nu de woningen vijftien tot twintig meter dichterbij komen. In de oorspronkelijke plannen hadden de woningen een afscheiding in de vorm van een muur tot aan het water. In de huidige opzet zit aan de zijde richting cliënten een erker cq schuifpui. Ook is de tuin verlengd en is er de mogelijkheid tot het aanleggen van een vlonder. Hierdoor zullen cliënten meer overlast ondervinden van de woningen. De privacy van cliënten wordt hiermee sterk aangetast. Ongetwijfeld leidt dit ook tot een	Uw zienswijze heeft betrekking op hetzelfde onderwerp als de zienswijze onder punt 1.3. Voor de beantwoording van uw zienswijze verwijzen wij kortheidshalve naar de beantwoording van punt 1.3.  Als uw cliënten denken schade te lijden als gevolg van het bestemmingsplan Blok Oost, kunnen zij na vaststelling van dit plan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Waardevermindering van een woning komt niet voor een tegemoetkoming in aanmerking als de schade binnen het normale maatschappelijke risico valt. Dit is sowieso het geval als de waarde van de woning daalt met 2% of minder. Maar ook bij normaal maatschappelijke ontwikkelingen of als een nadeliger planologische situatie voorzienbaar was zal een tegemoetkoming niet aan de orde zijn. Meer informatie vindt u op onze website <a href="http://www.nieuwegein.nl">www.nieuwegein.nl</a> .

	<p>waarde verminderend effect van de woningen.</p> <p><b>Geen goede ruimtelijke onderbouwing</b>  In de zienswijzenota wordt veel waarde gehecht aan de omstandigheid dat het water 23 tot 35 meter breed zou zijn. Het college meent dat daarmee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke onderbouwing. Dat miskent echter dat cliënten de woning bewust hebben gekocht vanwege de oorspronkelijk veel bredere waterpartij. Een dergelijke wijziging zou wellicht te begrijpen zijn na vele jaren, maar niet na drie jaar.</p> <p><b>Verkeerssituatie</b>  De ontsluiting van de wijk verloopt momenteel al niet goed. Bij de komst van de nieuwe wijk moeten stevige verkeersmaatregelen worden genomen om de verkeersafwikkeling goed en veilig te laten verlopen. Vooralsnog is het plan te summier over de verkeerssituatie. Een goede verkeersafwikkeling zou topprioriteit moeten zijn, maar is dat op dit moment niet. Cliënten vrezen dat na realisatie de ontsluiting zeer problematisch zal zijn.</p>	
6.3		<p>De verkeerssituatie is beoordeeld door een deskundige. De uitkomsten van deze beoordeling zijn opgenomen in de mobiliteitsscan, bijlage 1 bij de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hierin is het advies opgenomen om de ontmoediging voor doorgaand verkeer via het Eiland te monitoren en zo nodig een volledige afsluiting voor het gemotoriseerd verkeer te realiseren op het Eiland. De monitoring is door ons reeds gestart. Op het moment van het opstellen van deze notitie wordt een kentekenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen met alle bewoners van de wijk Blokhoeve worden gedeeld. Eventueel te nemen maatregelen zullen met de wijkmanager, het wijkplatform en de bewoners van de hele wijk Blokhoeve worden opgepakt. Het bestemmingsplan Blok Oost maakt het nemen van eventuele maatregelen mogelijk.</p>
6.4	<p><b>Parkeerproblemen</b>  Het college meent dat voldaan wordt aan de parkeernormen. Er is onvoldoende rekening gehouden dat bepaalde voorzieningen op de Blokhoeve enorme piekperiodes kennen. Te denken valt aan het Congrescentrum, Meeting district en het bowling- en partycentrum. Bijgaande foto's (bijlage 1 en 2) laten zien tot welke problemen dat kan leiden. In de plannen is onvoldoende rekening gehouden met het opvangen van deze regelmatig voorkomende pieken.</p>	<p>Door ons wordt opgemerkt dat de foto's waarnaar u verwijst bij de door ons ontvangen zienswijze ontbraken. Bij maximale invulling zijn in het plangebied volgens de Nota parkeernormen 307 parkeerplaatsen benodigd. Hieraan kan ruimschoots worden voldaan. Op piekdagen waarop er meerdere grote activiteiten plaatsvinden bij de beurs- en congrescentra moet een vervoersmanagementplan beschikbaar zijn (collegebesluit van 26 mei 1999). In dit vervoersmanagementplan wordt vermeld welke maatregelen nodig zijn om de verkeersstromen in goede banen te leiden, zoals bijvoorbeeld pendeldiensten</p>

		en verkeersregelaars. Het aantal zeer drukke dagen waarop deze situatie zich voordoet zal niet groter worden door de woningbouw in Blok Oost.
--	--	---

### Beantwoording zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
<b>1.</b>	<p><b>ARAG Rechtsbijstand namens indiener 5 en 6</b></p> <p>Een deel van de zienswijze is identiek aan de zienswijze die cliënten naar voren brengen inzake het ontwerpbestemmingsplan Blok Oost, dat thans eveneens ter visie ligt. Dat ontwerpbestemmingsplan beoogt immers uiteindelijk een planologische basis te vormen voor de bewuste woningen. Het betreft de volgende punten.</p>	
1.1	<p><b>Reductie water</b></p> <p>Cliënten hebben overwegende bezwaren tegen de versmalling van het water dat hun woningen scheidt van de nieuwe wijk in het plangebied Blok Oost. Toen cliënten hun percelen kochten, was voorzien in water meteen breedte van circa 40 meter tot de woonpercelen aan de overzijde. Dat is tijdens verschillende informatiebijeenkomsten zo gepresenteerd en is ook vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Blokhoeve2012. Dit bestemmingsplan is in juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en is sinds maart 2014 onherroepelijk.</p> <p>Als gevolg van het ontwerpbesluit zoals dat nu ter visie ligt zou de breedte van het water aanzienlijk worden teruggebracht. Plaatselijk resteert een afstand van nog geen 25 meter tot de woningen aan de overzijde. Dat betekent dat zelfs van het reeds feitelijk aanwezige water een strook van circa 8 meter weer in land zou moeten worden omgezet. Deze ingrijpende versmalling van het water gaat ten koste van de kwaliteit van de directe woonomgeving van cliënten. De versmalling gaat bovendien ten koste van hun privacy.</p> <p>De negatieve invloed op de woonomgeving wordt versterkt doordat de watergangen tussen de nieuw op te richten woningen niet meer in de breedte uitlopen, maar recht worden gemaakt. Dit gaat gepaard met een versmalling van deze watergangen van circa</p>	<p>Dit punt is gelijk aan punt 5.1. Voor de beantwoording wordt korthedshalve naar de beantwoording van punt 5.1 verwezen.</p>

	<p>17 meter tot circa 9 meter. Niet alleen komt er dus nieuwbouw op veel geringere afstand van de percelen van cliënten dan zij mochten verwachten, deze nieuwbouw heeft ook nog een veel steniger karakter. Cliënten hebben hun percelen gekocht in een periode dat velen daar wegens de economische crisis van afzagen. De aanwezigheid van de brede strook water, zoals ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan, heeft bij dat besluit een grote rol gespeeld. De locatie onderscheidde zich hierdoor in positieve zin. Zij vinden het niet te rechtvaardigen dat het water nu alsnog zo ingrijpend wordt versmald, kort nadat het geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Naar de mening van cliënten zijn hun belangen in het voorliggende ontwerpbesluit onvoldoende zorgvuldig afgewogen. Cliënten bestrijden voorts dat deze aanpassing noodzakelijk is in verband met de financiële haalbaarheid van deze woningbouw. Zij verzoeken u dan ook het ontwerp zo te doen aanpassen dat de watergang weer wordt verbreed en de woonomgeving alsnog de uitstraling krijgt waar cliënten op basis van het geldende, recente, bestemmingsplan mochten rekenen.</p>	
1.2	<p><b>Sluipverkeer</b></p> <p>Reeds in de bestaande situatie rijdt veel sluipverkeer door de woonwijk van cliënten. Dit is verkeer van en naar de nabijgelegen werkgebieden, dat de stoplichten tussen de Taludweg en de Symfonielaan probeert te vermijden. Dit sluipverkeer leidt tot overlast en onveilige situaties. Indien op grond van het voorliggende ontwerpplan nieuwe woningen worden gerealiseerd zal dit sluipverkeer toenemen, tenzij daar doeltreffende maatregelen tegen worden getroffen. Cliënten menen dan ook dat de besluitvorming slechts dient te worden voortgezet indien dit gepaard gaat met doeltreffende maatregelen tegen sluipverkeer.</p>	Dit punt is gelijk aan punt 5.2. Voor de beantwoording wordt korthedshalve naar de beantwoording van punt 5.2 verwezen.
1.3	<p><b>Onduidelijkheid en tegenstrijdigheid onderliggende stukken</b></p> <p>Specifiek over de omgevingsvergunning merken cliënten nog het volgende op. Bij het ontwerp horen 38 documenten, die onlosmakelijk onderdeel zijn van het (ontwerp)besluit. Op basis van deze stukken</p>	Bij de ontwerpvergunning behoren inderdaad 38 documenten welke onder het kopje "bij dit besluit behorende bijlagen" zijn opgesomd. Uit uw zienswijze wordt niet duidelijk welke stukken naar uw oordeel onduidelijk of onderling tegenstrijdig zouden zijn. U heeft niet



<p>wordt echter niet duidelijk waar nu precies vergunning voor zou worden verleend. Veel stukken zijn onduidelijk en onderling tegenstrijdig. In de set van documenten zitten veel dubbelingen, maar bijvoorbeeld ook oude vergunningaanvragen die eerder de revue zijn gepasseerd. Verder is op basis van de tekeningen en documenten niet te bepalen welke opties bij welke woningen toegepast kunnen worden (dit geldt onder meer voor 'optie 3'). Ook is er verwarring over de kavelnummers, waardoor niet duidelijk is welk aanzicht bij welke kavel hoort. Ondermeer wordt kavel 31 in de nieuwere tekeningen genoemd, terwijl die kavel alleen in de oude overzichttekeningen aanwezig en bij het omzetten van het middelste eiland in twee-onder-één kapwoningen is komen te vervallen. Al met al biedt de ontwerpvergunning onvoldoende rechtszekerheid. Cliënten verzoeken u er zorg voor te dragen dat aan het uiteindelijke besluit eenduidige stukken ten grondslag liggen.</p>	<p>aangegeven op welke tekeningen of rapporten u doelt. Wij zullen er uiteraard voor zorgdragen dat bij de definitieve vergunning de stukken, zoals deze staan vermeld in de omgevingsvergunning zijn bijgevoegd. Het compromis dat uw cliënten hebben bereikt met de ontwikkelaar van de woningen aan de noordrand van het plangebied een compromis en door ons is overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan zal ook worden verwerkt in de situatietekening bij de omgevingsvergunning.</p>
--	---

### **Conclusie**

Het compromis dat een aantal indieners van zienswijzen na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft bereikt met de ontwikkelaar van de woningen aan de noordrand van het plangebied wordt door ons in het vast te stellen bestemmingsplan overgenomen. Dit betekent dat de verbeelding wordt aangepast. Waar nodig worden de onderzoeken en de tekst van de Toelichting en de Regels op dit punt eveneens gewijzigd. Verder wordt de tekst van paragraaf 5.4.1 van de Toelichting tekstueel aangepast.