

**Inspraaknota
voorontwerpbestemmingsplan
Stationslocatie Mijdrecht
16 oktober 2018**

1. Inleiding

Toelichting

Het voorontwerpbestemmingsplan Stationslocatie Mijdrecht heeft van 24 november 2017 t/m 5 januari 2018 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt een herontwikkeling mogelijk van de voormalige Stationslocatie te Mijdrecht, gelegen tussen het centrum van Mijdrecht en het bedrijventerrein Mijdrecht. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het huidige braakliggende terrein waarbij het monumentale (voormalige) stations- en privaatgebouw een nieuwe (semi)openbare functie krijgen. Hierbij is het uitgangspunt dat het plangebied een centrum-dorpse uitstraling krijgt. Het woningbouwprogramma gaat uit van maximaal 80 woningen, waarvan de helft (met een minimum van 35 woningen) vallen in de sociale huursector.

Inspraakreacties

In de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan Stationslocatie Mijdrecht ter inzage heeft gelegen zijn in totaal 13 inspraakreacties binnengekomen, waarvan 4 vooroverlegreacties.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de relevante overlegpartners. De provincie Utrecht, Waternet, de Veiligheidsregio Utrecht en Stedin hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

Opzet

Een uitwerking van de inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop treft u in hoofdstuk 2 aan. Per reactie is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per inspraak- en vooroverlegreactie de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het voorontwerp zijn gewijzigd. Hierbij is onderscheid gemaakt in de wijzigingen ten gevolge van de inspraakreacties en de ambtelijke wijzigingen die zijn doorgevoerd.

2. Beantwoording inspraakreacties

1. Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht	
Ontvangstdatum 27 december 2017	Ontvankelijk
Inhoud vooroverleg reactie	Reactie gemeente
<p>A. Door de provincie Utrecht is het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld op het provinciaal ruimtelijk beleid. Dit betreft de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).</p> <p>In artikel 4 van de planregels wordt de realisatie van kantoren mogelijk gemaakt. Artikel 4.3, lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening staat de nieuwvestiging van zelfstandige kantoren niet toe, tenzij er sprake is van een transformatie naar kantoren en de maximale oppervlakte beperkt blijft tot 1.500m² per gebouw. Nieuwvestiging is enkel mogelijk wanneer deze ondergeschikt blijft en de maximale oppervlakte beperkt blijft tot 2.000m² per gebouw (artikel 4.3, lid 4 PRV).</p> <p>Aangezien er geen maximale oppervlakte aan kantoren per gebouw is toegekend treed daarmee strijdigheid op met artikel 4.3 van de PRV.</p> <p>De provincie verzoekt om de bestemming 'Gemengd' (artikel 4) in overeenstemming te brengen met artikel 4.3 van de PRV, dit kan door een maximale oppervlakte aan kantoren per gebouw op te nemen.</p>	<p>Ter plaatse van het voormalige stationsgebouw geldt de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is een kantoorfunctie toegestaan.</p> <p>De beschikbare metrages blijven echter ver onder de 1.500 m². Gezien de vooroverlegreactie is de oppervlakte voor kantoren in de planregels gemaximeerd op 650 m².</p> <p>De reactie leidt tot aanpassingen in het plan.</p>

2. Waternet, Korte Ouderkerkerdijk 7, 1096 AC Amsterdam	
Ontvangstdatum 27 juni 2017	Ontvankelijk
Inhoud vooroverleg reactie	Reactie gemeente
<p>A. Voorafgaand aan de definitieve locatie voor de langzaam verkeer verbindingen moeten afspraken worden gemaakt met het waterschap over erfpacht en gebruik van de percelen van het waterschap.</p>	<p>Gezien de vooroverlegreactie is contact opgenomen met Waternet. Hierbij zijn afspraken gemaakt over het benoemde erfpacht en het gebruik van de gronden van Waternet.</p> <p>De reactie leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
<p>B. Waternet adviseert om de toename aan verharding inzichtelijk te maken in een tabel. Het is wenselijk dit per onderdeel: verkeer, wonen, parkeren, uitgifbaar particulier terrein etc.</p>	<p>Het betreft een globaal bestemmingsplan. Het plangebied wordt nog nader stedenbouwkundig uitgewerkt om te komen tot een inrichtingsplan.</p> <p>Bij de nadere uitwerking zullen de wettelijke</p>

<p>inzichtelijk te maken. Hierbij wordt geadviseerd om uitgeefbare tuinen voor 50% als verhard oppervlak te rekenen. In deze tabel kan ook de toename wateroppervlak worden opgenomen, zodat de balans ook duidelijk wordt. Voorts is de wens om inzichtelijk te maken waar extra water wordt gegraven en hoeveel m2 dat is.</p>	<p>bepalingen vanuit de Keur in acht worden genomen. In verband met de vergunningverlening zal een dergelijk overzicht worden opgesteld door de ontwikkelende partij.</p> <p>De reactie leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
<p>C. Er wordt in de toelichting al goed ingegaan op het onderhoud van het watersysteem. Waternet adviseert om de watergangen van de kant te onderhouden en overal te voorzien van een onderhoudsstrook op de oever. Dan zijn de watergangen vanaf de kant te onderhouden. Dit kan worden opgenomen in het programma van eisen richting ontwikkelaars.</p> <p>Bij de nadere stedenbouwkundige uitwerking en/of in het bestemmingsplan dient hier goed over nagedacht te worden.</p>	<p>De wijze van onderhoud van watergangen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.</p> <p>De keuze van de wijze van onderhoud van de watergangen is mede afhankelijk van het inrichtingsplan van de ontwikkelaar.</p> <p>Bij de nadere uitwerking van de planvorming zal in samenwerking met de ontwikkelende partij aandacht worden besteed aan het onderhoud van de watergangen. Bij de aanbesteding is vanuit de gemeente aan ontwikkelende partijen gevraagd op welke wijze wordt omgegaan met watergangen.</p> <p>De reactie leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
<p>D. Op het eerste gezicht vallen nieuwe gebouwen buiten de kernzone en alleen in de beschermingszone. In de beschermingszone gelden regels voor bebouwing, belangrijkste is dat buiten het dijkprofiel wordt gebouwd. De regels voor bebouwing, kabel & leidingen zijn als bijlage bij de inspraakreactie gevoegd.</p>	<p>De door Waternet benoemde regels voor bebouwing, kabel & leidingen zijn als bijlagen aangeleverd aan de partijen die een plan mogen indienen. Bij de nadere uitwerking zal de ontwikkeling in overeenstemming zijn met de regelgeving van het waterschap.</p> <p>De reactie leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
<p>E. De zonering van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is niet opgenomen ter plaatse van de zuidelijke verkeersontsluiting. Waternet geeft aan dat dit wenselijk is.</p>	<p>Gezien de vooroverlegreactie is het bestemmingsplan aangepast. Ter plaatse van de zuidelijke verkeersontsluiting is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.</p> <p>De reactie leidt tot aanpassingen in het plan.</p>
<p>F. De waterkering staat gepland voor groot onderhoud in 2018. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor de gunning. Het is zeer wenselijk om in de uitvoering, in relatie tot de nieuwe ontsluitingswegen op de dijk nadere afstemming te hebben met Waternet.</p>	<p>Aan de inschrijvende partijen wordt meegegeven hierover afstemming te hebben met Waternet.</p> <p>De reactie leidt niet tot aanpassingen in het plan.</p>
<p>G. Er wordt geadviseerd in het bestemmingsplan de watergangen en onderhoudsstroken op te nemen. Ook vraagt Waternet zich af of er regels voor</p>	<p>Het betreft een globaal bestemmingsplan. Het plangebied wordt nog nader stedenbouwkundig uitgewerkt om te komen tot een inrichtingsplan.</p>

water opgenomen zijn in het bestemmingsplan?	Op dit moment is nog niet bekend waar de watergangen en onderhoudsstroken worden gepositioneerd. Bij de nadere uitwerking zullen de wettelijke bepalingen vanuit de Keur in acht worden genomen. De reactie leidt niet tot aanpassingen in het plan.
H. Waternet adviseert het bestemmingsplan te screenen op de ambities uit de Deltabeslissing, en maatregelen te treffen die het gebied klimaat adaptief maken. Hierbij kan gedacht worden aan een slim maaiveldontwerp, het creëren van waterberging in de openbare ruimte, groene daken met een waterbergende functie.	Gezien de vooroverlegreactie is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast: er wordt nader ingegaan op de 'Deltabeslissing Waterveiligheid'. De reactie leidt tot aanpassingen in het plan.
I. Er worden harde beschoeiingen voorgesteld bij uitgeefbare gronden, hoe zit dat bij niet uitgeefbare gronden? Het zou de waterkwaliteit ten goede komen als er ook natuurvriendelijke oevers worden opgenomen in het plan.	Type beschoeiingen wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Het onderwerp waterkwaliteit is onderdeel van de beoordelingscriteria bij de nadere stedenbouwkundige uitwerking. De reactie leidt niet tot aanpassingen in het plan.

3. Veiligheidsregio Utrecht, Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht	
Ontvangstdatum 21 december 2017	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
A. Door de veiligheidsregio is aangegeven dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico.	De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
B. Naast externe veiligheid is door de veiligheidsregio beoordeeld of in het plangebied een overstromingsrisico aanwezig is. Uit de overstromingsmodellen van het LIWO blijkt dat bij een overstroming in het plangebied een waterdiepte van maximaal 4 meter bereikt kan worden. Omdat bij een eventuele overstroming de aankomsttijd van het water meer dan twee dagen zal zijn is er voldoende tijd beschikbaar om het gebied te evacueren. Een overstroming vormt om deze reden geen direct veiligheidsrisico voor bewoners. De gemeente kan overwegen gebouwen in het plangebied uit te voeren met een	Om goed te kunnen adviseren op welke hoogte de verdiepingsvloer moet komen te liggen, zal bij de nadere uitwerking van het plan in overleg worden getreden met Waternet. Het terrein wordt immers gedeeltelijk opgehoogd en de woningen komen ook weer hoger te staan dan de rijbaan. Mogelijk is een normale verdiepingsvloer hoogte dan al voldoende. Zoals gesteld zal dit worden afgestemd met Waternet. De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan

verdiepingsvloer boven de 4 meter.	
C. In het kader van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen worden door de veiligheidsregio voorwaarden benoemd waar het plangebied minimaal aan zal moeten voldoen.	<p>De wettelijke bepalingen met betrekking tot de aanleg van bluswatervoorzieningen zal bij de nadere uitwerking in acht worden genomen. Bluswatervoorzieningen worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Bij de verdere planvorming zullen aan deze voorwaarden worden voldaan.</p> <p>De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan</p>

4. Stedin Blaak 8, 3011 TA Rotterdam	
Ontvangstdatum 22 december 2017	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
A. Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een 50 KV station van Stedin. Indiener wenst in overleg te komen met de gemeente gezien het hinder aspect.	<p>Ten behoeven van het bestemmingsplan Stationslocatie Mijdrecht heeft er op 21 december 2017 vooroverleg plaatsgevonden met Stedin.</p> <p>Vanuit het 50KV-station gelegen op Nijverheidsweg 24 wordt een groot deel van Mijdrecht en omgeving voorzien wordt van stroom. Vanuit dit station komt een drietal 10KV-kabels en een datakabel welke het plangebied kruizen.</p> <p>In het verslag van het overleg is door Stedin aangegeven dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het verleggen van deze kabels is niet wenselijk, echter ook niet onmogelijk. 2. Bij het handhaven van de kabels op de bestaande locatie dient er aan weerszijde van deze kabels een vrije zone van 2,0 meter aangehouden te worden welke niet uitgegeven en/of bebouwd mag worden. Ten behoeve van het vaststellen van deze vrije zone zullen er proefsleuven gegraven moeten worden ter bepaling van de exacte ligging van de kabels. 3. Door Stedin wordt aangegeven dat er binnen het projectgebied een Middenspanningsruimte (MS-ruimte) dient te komen. Deze MS-ruimte dient gecentreerd in het projectgebied te komen staan. Stedin wil al haar MS-ruimtes op eigen grond hebben staan, en zal daarom de grond waarop de MS-ruimte komt te staan kopen. <p>Bovengenoemde uitgangspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de planvorming.</p> <p>Daarnaast heeft er nader afstemming tussen</p>

	<p>Stedin en de gemeente plaatsgevonden over geluid en brandveiligheid met betrekking tot de trafostation op het perceel Nijverheidsweg 24. Voor geluid wordt de milieucategorie als uitgangspunt genomen voor het akoestisch onderzoek. Vanwege brandveiligheid wordt vanaf het trafostation een afstand gehanteerd van 10 meter waarbinnen geen woningbouw wordt toegestaan. Dit is opgenomen op de verbeelding en in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Inspraakreactie leidt tot wijzigingen in het plan.</p>
--	--

5.	
Ontvangstdatum 20 december 2017	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
A. Indiener vraagt zich af wat de functie is van het op de verbeelding aangegeven deel 'V-B'.	<p>Het deel 'V-B' betreft de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Dit plandeel heeft betrekking op de zuidwestelijke ontsluiting voor met name langzaam verkeer dat zich richting het zuidelijk deel van de dorpskern van Mijdrecht begeeft.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
B. Aangegeven wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan erg summier is. In weekbladen waren reeds woningen ingetekend.	<p>Het bestemmingsplan betreft inderdaad een globaal bestemmingsplan. Op basis van benoemde uitgangspunten in het bestemmingsplan, onder andere weergegeven op de randvoorwaardenkaart, zal een stedenbouwkundige uitwerking plaatsvinden. Hiervoor zal een aanbestedingstraject worden doorlopen met een ontwikkelaar.</p> <p>De door indiener benoemde tekeningen dienden als voorbeeld voor een mogelijke uitwerking.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
C. Indiener vraagt zich af wat de maximale goot- en bouwhoogte is.	<p>De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Er is geen specifieke goothoogte geregeld in het bestemmingsplan. In het plandeel, gelegen rondom de Nutslaan geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
D. Is de voorgevel gericht naar de ringvaart of naar het industrieterrein? Indiener wenst vanaf de Bozehoven niet tegen een rommelige achtertuin aan te kijken.	<p>Het bestemmingsplan regelt niet de positionering van de voorgevels. Dit zal gebeuren bij de nadere stedenbouwkundige uitwerking die plaatsvindt tijdens het aanbestedingstraject. Hierbij zal aandacht worden besteed aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het</p>

	<p>plangebied alsmede de aansluiting op de directe omgeving.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>E. Indiener vraagt zich af of er twee-onder-één-kap woningen, bungalows of een appartementengebouw zijn voorzien in het bestemmingsplan?</p>	<p>Het bestemmingsplan gaat niet uit van een aanvullende regeling voor wat betreft de woningtypologie. Dit zal tijdens de nadere stedenbouwkundige uitwerking gedurende het aanbestedingstraject duidelijk worden. Hierbij dient te worden voldaan aan een maximale bouwhoogte van 11 meter. In het plandeel, gelegen rondom de Nutslaan geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>

6.	
Ontvangstdatum 21 december 2017	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
<p>A. Indiener geeft aan dat het wenselijk is te bouwen voor bejaarden die gelijkvloers willen wonen.</p>	<p>Het bestemmingsplan gaat niet uit van een aanvullende regeling voor wat betreft de woningtypologie. Hiertoe worden gelijkvloerse woningen niet uitgesloten.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>B. Indiener is van mening dat statushouders alleen maar rechten en geen plichten hebben. Voorts worden ze door de gemeente in de watten gelegd.</p>	<p>De gemeente deelt de mening van indiener niet. Ingevolge de gemeentelijke huisvestingsverordening, welke is opgesteld in samenwerking met de andere 15 gemeenten in de regio Utrecht, kunnen statushouders voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>

7.	
Ontvangstdatum 2 januari 2018	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
<p>A. Indiener heeft namens het merendeel van de bewoners van de Nutslaan een inspraakreactie ingediend.</p> <p>Aangegeven wordt dat in het bestemmingsplan volstrekt onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de bewoners van de Nutslaan. Voorts is de gemeente in het verleden op een slechte manier omgegaan met de bewoners van de Nutslaan.</p>	<p>Tijdens de voorbereiding van de planvorming heeft de gemeente juist bewoners van de Nutslaan (en bedrijven) betrokken bij de ontwikkeling van de Stationslocatie Mijdrecht.</p> <p>In de klankbordgroep is vanaf 2012 tot 2018 meerdere malen overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de bewoners van de Nutslaan.</p> <p>De inbreng vanuit de Nutslaan is gehoord en hiermee is grotendeels rekening gehouden. Een</p>

	<p>concreet voorbeeld is dat dit heeft geleid tot beperktere bebouwingmogelijkheden in de directe omgeving van de Nutslaan. Zo zijn in de directe omgeving van de Nutslaan ten hoogste 3 woningen toegestaan.</p> <p>Op de navolgende afbeelding is het gebied tussen waarbinnen ten hoogste 3 woningen zijn toegestaan met rood kader weergegeven.</p>  <p>Voorts is op 11 december 2017 een inloopavond georganiseerd waarbij de omgeving is geïnformeerd over de stand van zaken en waar is geluisterd naar wensen van de omwonenden.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>B. Indiener geeft aan dat bewoners niet tegen elke vorm van de ontwikkeling van de Stationslocatie zijn. Het zicht op het golfplaten omhulsel van het toiletgebouwtje is niet fraai. Tijdens najaarsstormen zijn stukken golfplaat teruggevonden in de tuinen en omliggende sloten.</p>	<p>De golfplaten zijn weer vastgezet. Deze golfplaten zijn tijdelijk en dienen ter bescherming van het restant van het gemeentelijk monument. Uitgangspunt bij de herontwikkeling is dat het privaatgebouw (toiletgebouwtje) behouden blijft en dus wordt .</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>C. Aangegeven wordt dat de gemeente zware (rente-)verliezen heeft geleden en nog steeds lijdt op de destijds door de gemeente aangekochte gronden. Dat kan alleen worden gestopt door nu eindelijk een definitief plan te realiseren voor de Stationslocatie. In dat plan zal een goede balans moeten worden gevonden tussen enerzijds de ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke inpassing in de omgeving en anderzijds de financiële</p>	<p>De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente is het eens met het punt dat ruimtelijke kwaliteit en inpassing van belang zijn bij de herontwikkeling van deze locatie. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke inpassing is daarom het beeldkwaliteitsplan Stationslocatie alsmede de Nota van uitgangspunten opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan alsmede de milieukundige componenten zijn vertaald in het bestemmingsplan.</p>

<p>component. Hierbij mag het financiële aspect nooit van negatieve invloed zijn op de ruimtelijke inpassing in relatie tot de Nutslaan.</p> <p>Indiener is van mening dat de minpunten van de onzalige aankoop niet onevenredig op de bewoners van de Nutslaan kunnen worden afgewenteld.</p>	<p>Tijdens de aanbestedingsvorm, bestaande uit een selectiefase en een gunningsfase, stelt de gemeente eisen om te komen aan ruimtelijke kwaliteit en de inpassing in de omgeving. In de gunningsfase weegt kwaliteit 80% en de grondbieding 20%. Oftewel, de gemeente stuurt op een kwalitatief goede invulling voor deze locatie en hecht hier meer waarde aan dan aan de prijs die zij voor de grond en gebouwen kan ontvangen.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>D. Indiener uit de zorg over de wijze waarop de gemeente ruimte wil geven aan één of meer private partijen (projectontwikkelaars) om inbreng te hebben in de uiteindelijke vormgeving van het uit te voeren plan. Voor projectontwikkelaars staat maar één ding centraal: het rendement op hun investering, en dat kan ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving.</p> <p>Hiertoe is het extra van belang dat de gemeente vooraf heldere en scherpe randvoorwaarden stelt.</p>	<p>Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit en inpassing: zie beantwoording onder C.</p> <p>Als aanbestedingsvorm wordt gekozen voor een meervoudig onderhandse aanbesteding, bestaande uit 2 fasen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Selectiefase: Op basis van onder andere referenties, worden vanuit de selectiefase drie partijen geselecteerd om door te gaan naar de tweede fase. 2. Gunningfase: deze fase is gebaseerd op de concurrentiegerichtede dialoog. Bij deze methodiek gaat de gemeente met de marktpartijen in dialoog om oplossingen verder uit te werken. Uiteindelijk bepaalt de gemeente welke oplossing/uitwerking het beste is. De reden om voor deze methodiek te kiezen, is de complexiteit van de opgave en omdat de gemeente hiermee voldoende sturing heeft op het uiteindelijke resultaat. Hierbij staat een goede ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving voorop. <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>E. In paragraaf 2.1 van de toelichting van het voorontwerp is de beschrijving van de Nutslaan vergeten.</p>	<p>Gezien de inspraakreactie is de toelichting op dit punt aangevuld.</p> <p>De Inspraakreactie leidt tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>F. In de inspraakreactie wordt een beschrijving gegeven van de omgeving van de Nutslaan. Ten tijde van de aanleg van de rotonde is de wens geuit om een zebepad en/of een echte vluchtvluggel ter hoogte van de Nutslaan aan te leggen. Dat bleek toen niet mogelijk, omdat dit niet zou kunnen bij een weg van het kaliber Industrierweg.</p> <p>In de toelichting van het voorontwerp is aangegeven dat een oversteekvoorziening voor langzaam</p>	<p>De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan voorziet in het juridisch vastleggen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied. Zoals gesteld in de inspraakreactie maken de Nutslaan en de Industrierweg geen onderdeel uit van de voorliggende bestemmingsplanherziening.</p> <p>De inspraakreactie is nader beschouwd in overleg met de verkeerskundige van de gemeente. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar een betere oversteek. De afdeling verkeer heeft een extern bureau gevraagd om</p>

<p>verkeer van de Stationslocatie naar het dorpscentrum verkeersveilig zal worden aangelegd.</p> <p>Op dit moment is ter hoogte van de Nutslaan slechts een verhoging in de as van de weg neergelegd. Ter plaatse wordt een verkeersonveilige situatie ervaren. Aangegeven wordt dat met regelmaat zwaar vrachtverkeer op volle snelheid over de verhoging heen rijdt waardoor de (niet-onderheide) langs liggende woningen staan te trillen.</p> <p>Afgevraagd wordt waarom, ondanks dat de Industrieweg niet in het plangebied ligt, een oversteekvoorziening voor langzaam verkeer niet ter hoogte van de Nutslaan inpasbaar is.</p>	<p>een ontwerp daarvoor op te stellen. Als het onderzoek gereed is wordt contact opgenomen met indiener om de mogelijkheden voor verbetering van de oversteek te bespreken.</p> <p>Inspraakreactie zal nader beschouwd worden, maar leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>G. Ten oosten van de Nutslaan ligt het industrieterrein, met onder meer de hoge zendmast alsmede de watertoren.</p> <p>Aangegeven wordt dat een deel van de bewoners van de Nutslaan grote moeite heeft met de in ontwikkeling zijnde plannen voor de watertoren.</p>	<p>De plannen voor de watertoren hebben geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>Bij alle ontwikkelingen en ruimtelijke plannen dient te worden voldaan aan geldende wet- en regelgeving.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>H. In de klankbordgroep zitten twee vertegenwoordigers van de Nutslaan.</p> <p>Aangegeven wordt dat ongeveer elke bijeenkomst is gepleit voor een blauw/groene buffer tussen de Nutslaan en Stationslocatie. Een blauwe buffer kan simpel worden gerealiseerd door het (nu nog smalle) slootje tussen Nutslaan en Stationslocatie een paar meter te verbreden.</p> <p>Voorts is het wenselijk een groene buffer van vier meter hoog en twee meter breed aan de west- en zuidkant van de Nutslaan, met vooral wintergroen, aan te leggen.</p> <p>Indiener heeft de overtuiging dat de randvoorwaarden voor de ruimtelijke inpassing in relatie tot de Nutslaan veel scherper dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Op deze wijze zullen niet alleen de bewoners van de Nutslaan, maar ook de gemeente en de projectontwikkelaar weten waar ze aan toe zijn. Aangegeven wordt dat dit in deze fase van de</p>	<p>Gezien de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding alsmede in de planregels wordt een aanduiding opgenomen waarbij de groenblauwe zone centraal staat. Door deze aanduiding planologisch-juridisch vast te leggen dient een ontwikkelende partij aandacht te besteden aan de groenblauwe zone bij de nadere stedenbouwkundige uitwerking. Bij de aanbesteding beoordeelt de gemeente de plannen op een goede inpassing met o.a. de Nutslaan.</p> <p>Inspraakreactie leidt tot wijzigingen in het plan.</p>

<p>planvorming allemaal eenvoudig is te regelen en vast te leggen.</p>	
<p>I. In de klankbordgroep is voorts gepleit voor een echte beperking van de bouwhoogte op de Stationslocatie in de nabijheid van de Nutslaan.</p> <p>In het voorontwerp wordt gerekend met een bouwhoogte van drie verdiepingen. Hierbij geldt dat een derde bouwlaag voor 50% van het te bouwen oppervlak mag worden gerealiseerd.</p> <p>Dat is bijna het dubbele van de woningen in de Nutslaan. Tevens is bij de bodemsanering van de Stationslocatie begin deze eeuw het maaiveld bijna een meter opgehoogd.</p> <p>Indiener pleit voor maximaal twee bouwlagen in het gebied tussen de Nutslaan en het stationsgebouw en toiletgebouwtje. Deze beperking van het aantal bouwlagen heeft als groot bijkomend stedenbouwkundig voordeel dat het stationsgebouw, één van de weinige markante gebouwen in Mijdrecht, niet wegvalt in te forse bouwvolumes direct eromheen.</p>	<p>Het is correct dat o.a. in de klankbordgroep is gepleit voor een beperking van het aantal woningen, het bouwvolume en de bouwhoogte. Op dit punt heeft de gemeente in het voorontwerpbestemmingsplan gehoor gegeven aan de wens van de Nutslaan.</p> <p>Ten eerste is het aantal woningen in de zone direct rondom de Nutslaan gemaximeerd op drie woningen. Ten tweede is in het voorontwerpbestemmingsplan, voor het plandeel gelegen tussen de Nutslaan en het voormalige stationsgebouw, een maximale bouwhoogte opgenomen van 11 meter. Ter plaatse van dit plandeel is aangegeven dat de derde bouwlaag voor 50% van het te bouwen oppervlak mag worden gerealiseerd. In de rest van het plangebied mag de derde laag voor 100% worden bebouwd.</p> <p>Uit de inspraakreactie blijkt dat dit niet voldoende is voor de indieners. Indiener pleit een nog verdergaande maatregel, namelijk maximaal twee bouwlagen in het betreffende plandeel tussen de Nutslaan en het stationsgebouw.</p> <p>De gemeente kan instemmen met een beperktere bouwhoogte ter plaatse van het benoemde plandeel. Gezien de inspraakreactie is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast. In plaats van 11 meter geldt ter plaatse van het plandeel, gelegen rondom de Nutslaan, een maximale bouwhoogte van 8 meter.</p> <p>Inspraakreactie leidt tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>J. De vertegenwoordigers van de Nutslaan hebben zich in de klankbordgroep altijd constructief en meedenkend opgesteld. Zij hebben zonder meer de inzet om dat ook in de komende periode te blijven doen. Dat wordt een stuk gemakkelijker als de gemeente in haar formele planvorming concreet maakt waar de bewoners van de Nutslaan wel en niet op kunnen rekenen.</p> <p>Hierbij wordt aangegeven dat het echt tijd wordt dat de gemeente nu ook eens rekening gaat houden met de belangen van de bewoners van de Nutslaan.</p>	<p>De bijdrage van de vertegenwoordigers van de Nutslaan in de klankbordgroep acht de gemeente waardevol. De gesprekken zijn constructief en hebben geleid tot aanpassingen in de plannen.</p> <p>Op basis van de resultaten van de diverse overleggen van de klankbordgroep en op basis van de diverse inloopavonden met de omgeving zijn er zijn maatregelen genomen voor het te ontwikkelen deel in de directe omgeving van de Nutslaan. De gemeente is van mening dat er wel degelijk rekening gehouden is met de belangen en wensen van de bewoners van de Nutslaan.</p> <p>De inbreng vanuit de Nutslaan is in een eerdere fase grotendeels verwerkt in de Nota van Uitgangpunten en bijbehorende randvoorwaardenkaart. Dit is de basis voor de opzet van de aanbesteding en het voorontwerpbestemmingsplan. Ook uw</p>

	<p>inspraakreactie heeft tot wijzigingen geleid in het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van de inspraakreactie is de bouwhoogte verlaagd voor het plandeel gelegen tussen de Nutslaan en het voormalige Stationsgebouw (zie beantwoording onder J), ook is de onderbouwing op de groenblauwe zone nader gemotiveerd in de toelichting op het bestemmingsplan (zie beantwoording onder I).</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
--	---

8.	
Ontvangstdatum 3 januari 2018	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
<p>A. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie wordt de Stationslocatie Mijdrecht genoemd als een 'binnenstedelijk uitbreiding van bedrijventerrein'.</p> <p>Inspreker ziet de Stationslocatie dan ook als zodanig.</p>	<p>In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is in paragraaf 6.5.4.4 Stedelijk programma De Ronde Venen aangegeven dat:</p> <p><i>Het woningprogramma voor de gemeente De Ronde Venen is 1.700 woningen. Dit programma kan geheel via binnenstedelijke woningbouw worden gerealiseerd. De gemeente heeft veel woningbouw mogelijkheden binnen de bestaande rode contouren. Belangrijke projecten zijn onder meer Marickenzijde, het Estafetteproject, Westerheul, Winkelbuurt, Haitsmahof en Rondweg/Stationslocatie, naast een aantal kleinere projecten.</i></p> <p><i>Binnen het stedelijk gebied is een beperkte uitbreiding aan de zuidwestzijde van het bestaande bedrijventerrein Mijdrecht (ook wel: Stationslocatie) met 2 hectare netto opgenomen.</i></p> <p>Hierbij wordt bedoeld een uitbreiding gelegen 'aan' de zuidwestzijde van de bestaande bedrijventerrein. Dus een woningbouwlocatie langsliggend aan het bedrijventerrein.</p> <p>Voorts is de ontwikkeling van de Stationslocatie afgestemd met de provincie. De provincie staat positief tegenover de planvorming op de Stationslocatie Mijdrecht.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>B. De eerste aanleiding om voor de Stationslocatie af te wijken van een bedrijvenbestemming was de noodzaak om op korte termijn tijdelijke huisvesting te realiseren voor vluchtelingen/statushouders. Die noodzaak is niet of nauwelijks meer aanwezig.</p>	<p>De Stationslocatie Mijdrecht heeft geen bedrijvenbestemming. De gemeenteraad heeft in het verleden wel aangegeven dat deze locatie diende ten behoeve van de huisvesting van bedrijven. Dit is echter nooit vertaald naar een bestemmingsplan. Een aanbesteding binnen dit kader "bedrijven" heeft niet tot het gewenste resultaat geleid, waarna de gemeenteraad heeft verzocht de haalbaarheid van woningbouw te</p>

<p>Nu gaat de planvorming uit van permanente woningbouw. In deze plannen is het aantal woningen voor statushouders beperkt tot ca. 11 woningen. Op andere locaties in De Ronde Venen zijn nog voldoende mogelijkheden aanwezig om deze woningen te realiseren. Aangegeven wordt dat er geen directe noodzaak is om de Stationslocatie voor woningbouw te bestemmen.</p>	<p>onderzoeken. Deze vraag was mede ingegeven door een groeiende vraag naar woningen ten behoeve van het huisvesten van vergunninghouders. Dit was de aanleiding om de Stationslocatie Mijdrecht onderdeel te uitmaken van het bredere project Spoedwoningen. Op verschillende locaties binnen de gemeente is onderzocht of het realiseren van goedkope sociale huurwoningen mogelijk was. De Stationslocatie Mijdrecht was een van deze locaties. Het haalbaarheidsonderzoek van de Stationslocatie Mijdrecht heeft uiteindelijk geresulteerd in het besluit voor het realiseren van permanente woningen. Het doel is om met deze ontwikkeling de toenemende druk op de beschikbaarheid van goedkopere sociale huurwoningen te verlichten. Deze druk wordt onder ander vergroot door de instroom van vergunninghouders, maar ook behoefte bij reguliere woningzoekenden (ouderen en starters). Op basis van deze behoefte is gekozen voor het uitgangspunt dat 50% van de maximaal 80 woningen, sociale huurwoningen zijn in het goedkopere segment.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>C. Het voornemen om de Stationslocatie te bestemmen voor woningbouw zonder een gedegen plan hoe ruimte wordt geboden aan de behoefte van bedrijven in de Ronde Venen is voor de VIB aanleiding om bezwaar aan te tekenen aan het nu voorliggende voorontwerp-bestemmingplan.</p> <p>Een argument dat er geen behoefte zou zijn aan bedrijventerrein houdt geen stand. Het STOGOonderzoek wees al anders uit. Ook de ruimtebehoefte van de aan het initiatief Blue Port verbonden bedrijven wijst anders uit. Het argument dat zich tijdens het 'te koop aanbieden' geen bedrijven hebben gemeld evenmin. Op dat moment bevond geheel Nederland zich in een diepe crisis. Nu de economie weer opleeft is er weer vraag naar bedrijfsterrein en loopt leegstand (wat in de Mijdrecht al beperkt was) snel terug.</p>	<p>In 2011 heeft Stogo onderzoek verricht naar de vraag naar bedrijventerreinen in Utrecht-West. Onderdeel hiervan was een enquête onder de bedrijven in De Ronde Venen, waarmee inzicht is gekomen in de vraag naar bedrijfshuisvesting op de korte termijn (komende drie jaar). Dit onderzoek is niet meer actueel.</p> <p>Het haalbaarheidsonderzoek van de Stationslocatie Mijdrecht heeft uiteindelijk geresulteerd in het besluit voor het realiseren van permanente woningen. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve een uitwerking van een raadsbesluit.</p> <p>Het doel is om met deze ontwikkeling de toenemende druk op de beschikbaarheid van goedkopere sociale huurwoningen te verlichten.</p> <p>In de afweging van het belang van de behoefte aan nieuwe woningen en de mogelijke behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte weegt het op peil houden van de woningvoorraad voor de gemeente zwaarder.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>D. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het voornemen om de milieuruimte voor de omliggende bedrijven te beperken.</p>	<p>Uitgangspunt is dat de bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Op milieugebied wordt hiermee rekening gehouden. Vandaar dat de milieuaspecten van de bedrijven zijn</p>

<p>Dat betekent dat bedrijven in de toekomst beperkt worden in de uitbreiding van hun bedrijfsactiviteiten. Hiervoor heeft de VIB vooraf aandacht gevraagd en verzocht hiervan af te zien. Aangegeven wordt dat er met dit verzoek niets is gedaan. In de huidige plannen worden de negatieve effecten van de ontwikkeling afgewenteld op de zittende bedrijven.</p> <p>De VIB is van mening dat deze bedrijven feitelijk 'betalen' voor een door de gemeente gewenste ontwikkeling.</p>	<p>onderzocht. Het resultaat is dat er voor de woningbouw op de Stationslocatie zelf maatregelen worden genomen, maar de bedrijven zelf geen fysieke maatregelen hoeven te nemen. Daarnaast bieden we de mogelijkheid voor bedrijven voor maatwerkvoorschriften, waarbij een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan op de woningen. Dit biedt ook meer milieuruimte voor de bedrijven. Dit is ook vergelijkbaar met de geluidsnormen die nu al voor de bedrijven gelden voor de bedrijfswoningen aan de Nijverheidsweg 14A, 16B en 16C.</p> <p>Het milieurecht kent verder geen automatisch recht op ontwikkelmogelijkheden van bedrijven. Het staat de bedrijven vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.</p> <p>Het is daarnaast niet zo dat ontwikkelingen helemaal niet meer mogelijk zijn. Wel dient er rekening te worden gehouden met de woningbouw en kunnen er daardoor maatregelen nodig zijn.</p> <p>Naar verwachting treedt in 2021 de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt de bestaande wet- en regelgeving op onder andere het gebied van ruimtelijke ordening en milieu. De nieuwe wet biedt meer mogelijkheden om een balans te vinden tussen bedrijvigheid en een goed woon- en leefklimaat dan de huidige regelgeving. Ter voorbereiding op deze wet willen wij voor het bedrijventerrein Mijdrecht een zogenaamde omgevingsvisie en omgevingsplan opstellen. Hierbij willen we graag samen met u, de betrokken bedrijven en inwoners kijken naar een optimale balans tussen bedrijvigheid en andere (gevoelige) functies.</p> <p>Ten slotte wordt in de (oude) toekomstvisie voor het bedrijventerrein Mijdrecht (zoals ook is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht en Vinkeveen) al een relatie gelegd tussen de ontwikkeling van de Stationslocatie en naastgelegen bedrijven.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>E. Het realiseren van woningbouw op een dergelijk korte afstand van bedrijfsactiviteiten is zonder meer risicovol. De ervaring leert dat wanneer er hinder wordt ervaren en er klachten worden ingediend. Bij nader onderzoek blijkt dan dat de ervaren hinder niet het</p>	<p>Door de realisatie van nieuwe woningen in de nabijheid van een bedrijventerrein neemt het aantal potentiële klagers toe. Er worden vooral met betrekking tot geluid maatregelen genomen, zoals isolerende maatregelen, om de geluidsbelasting te beperken. Hierdoor verwachten we dat het werkelijke aantal klachten</p>

<p>gevolg is van een overschrijding van de milieueisen en er feitelijk ten onrechte wordt geklaagd. Voor bedrijven geeft dit onnodig extra werk tot gevolg.</p>	<p>zal meevallen. De werkzaamheden voor een klacht liggen voornamelijk bij de gemeente en slechts in zeer beperkte mate bij een bedrijf. In de afweging van het belang van de behoefte aan nieuwe woningen en de zeer beperkte extra last voor bedrijven vanwege klachten, weegt het op peil houden van de woningvoorraad voor ons zwaarder. Bovendien is de gemeente van mening dat de bedrijven niet onevenredig benadeeld worden.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>F. Toekomstige aanscherping van milieuwetgeving heeft mogelijk tot gevolg dat bedrijven zelfs binnen hun huidige activiteiten worden gedwongen extra voorzieningen te treffen omdat woningbouw zich op kortere afstand bevindt. Voor de VIB is dit reden om bezwaar te maken tegen mogelijk van woningbouw op de Stationslocatie</p>	<p>Volgens de huidige planning zal in 2021 de Omgevingswet in werking treden. De nieuwe wet betekent zeker geen aanscherping van de milieuregelgeving, maar biedt op milieugebied juist meer mogelijkheden om een balans te vinden tussen bedrijvigheid en een goed woon- en leefklimaat gelet op de zogenaamde omgevingskenmerken van een gebied. Zo biedt de wet bijvoorbeeld meer mogelijkheden om voor woningen op of tegen een bedrijventerrein andere milieunormen te hanteren dan voor woningen in een rustige woonwijk.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>

9.	
Ontvangstdatum 3 januari 2018	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
<p>A. Door indiener wordt aangegeven dat tijdens de inloopavond over het voorontwerpbestemmingsplan op 11 december 2017 meerdere bewoners van de Nutslaan wederom hebben gevraagd om aanpassing van de oversteek voor voetgangers en fietsers ter hoogte van de Nutslaan-Industrieweg.</p> <p>De huidige aanwezige vluchtheuvel ter hoogte van de Nutslaan wordt als verkeersonveilig ervaren. Ook genereert de vluchtheuvel trillingen door met name vrachtverkeer. De eerste woningen van de Nutslaan ondervinden hier veel hinder van.</p> <p>Aangezien er bij de planvorming van de Stationslocatie een zebrapad staat ingetekend over de Rondweg vraagt indiener extra aandacht ten behoeve van een veilige oversteek ter hoogte van de Nutslaan-Industrieweg. Een mogelijkheid</p>	<p>De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan voorziet in het juridisch vastleggen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied. De Industrieweg is geen onderdeel van de voorliggende bestemmingsplanherziening. De inspraakreactie zal nader worden beschouwd in overleg met de verkeerskundige van de gemeente.</p> <p>Inspraakreactie zal nader beschouwd worden, maar leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>

<p>is bijvoorbeeld het instellen van een 30-km zone.</p> <p>Indiener vraagt of dit verzoek bij de juiste gemeentelijke afdeling concreet in behandeling genomen kan worden.</p>	
---	--

10.	
Ontvangstdatum 5 januari 2018	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
<p>A. Indiener maakt namens de eigenaren van het bedrijfsgebouw aan de Nijverheidweg 16a te Mijdrecht bewaar tegen de beperking van de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsvoering ter plaatse.</p>	<p>Uitgangspunt is dat de bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Op milieugebied wordt hiermee rekening gehouden. Vandaar dat de milieuaspecten van het bedrijf zijn onderzocht. Het resultaat is dat er voor de woningbouw op de Stationslocatie zelf maatregelen worden genomen, maar de bedrijven zelf geen fysieke maatregelen hoeven te nemen. Daarnaast bieden we de mogelijk voor bedrijven voor maatwerkvoorschriften, waarbij een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan op de woningen. Dit biedt ook meer milieuruimte voor de bedrijven. Dit is ook vergelijkbaar met de geluidsnormen die nu al voor de bedrijven gelden voor de bedrijfswoning aan de Nijverheidsweg 14A.</p> <p>Het milieurecht kent verder geen automatisch recht op ontwikkelmogelijkheden van bedrijven. Het staat de bedrijven vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.</p> <p>Het is daarnaast niet zo dat ontwikkelingen helemaal niet meer mogelijk zijn. Wel dient er rekening te worden gehouden met de woningbouw en kunnen er daardoor maatregelen nodig zijn.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>B. Indien de planvorming wordt doorgevoerd wenst indiener dat de eigenaren financieel gecompenseerd worden middels het toekennen van planschade.</p>	<p>Het staat indiener vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijk beëdigd taxateur planschade.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>C. Indiener geeft aan dat de beide vergunde en gerealiseerde bedrijfswoningen op de verbeelding dienen te worden opgenomen.</p>	<p>Op basis van dossieronderzoek is gebleken dat er een bouwvergunning (2006/0166) is verleend voor 2 bedrijfswoningen ter plaatse van het betreffende bedrijfsperceel. Deze zijn in het</p>

	<p>huidige vigerende bestemmingsplan per omissie niet opgenomen.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan zullen de twee bedrijfswoningen met een aanduiding worden opgenomen op de verbeelding.</p> <p>Inspraakreactie leidt tot wijzigingen in het plan.</p>
--	---

11.	
Ontvangstdatum 5 januari 2018	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
<p>A. Indiener is eigenaar van het bedrijfsgebouw aan de Nijverheidsweg 16.</p> <p>Indiener geeft aan dat hij als direct belanghebbende niet schriftelijk is geïnformeerd over de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Op het huisadres van Indiener is geen brief inzake de terinzagelegging ontvangen. Als direct belanghebbende was dit wenselijk geweest.</p> <p>Na contact met de gemeentelijke ambtenaar is op 3 januari 2018 per mail de uitnodiging voor de inloopavond van 11 december ontvangen.</p>	<p>Bij de voorbereiding van de planvorming heeft de gemeente getracht om gebruikers van aangrenzende bedrijven en direct omwonenden zo goed mogelijk te informeren over de bestemmingsplanprocedure. Middels een brief zijn direct omwonenden en aangrenzende bedrijven op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en tevens uitgenodigd voor de inloopavond op 11 december 2017. De gemeente betreurt dat deze brief niet op het thuisadres van indiener is bezorgd.</p> <p>De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en de uitnodiging voor de inloopavond zijn voorts gepubliceerd in de Staatscourant op 23 november 2017, alsmede in het Witte Weekblad.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>B. Indiener maakt bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling en de hiermee gepaard gaande vermindering van de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsbebouwing.</p>	<p>Uitgangspunt is dat de bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Op milieugebied wordt hiermee rekening gehouden. Vandaar dat de milieuaspecten van het bedrijf zijn onderzocht. Het resultaat is dat er voor de woningbouw op de Stationslocatie zelf maatregelen worden genomen, maar de bedrijven zelf geen fysieke maatregelen hoeven te nemen. Daarnaast bieden we de mogelijkheid voor bedrijven voor maatwerkvoorschriften, waarbij een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan op de woningen. Dit biedt ook meer milieuruimte voor de bedrijven. Dit is ook vergelijkbaar met de geluidsnormen die nu al voor de bedrijven gelden voor de bedrijfswoningen aan de Nijverheidsweg 14A, 16B en 16C.</p> <p>Het milieurecht kent verder geen automatisch recht op ontwikkelmogelijkheden van bedrijven. Het staat de bedrijven vrij om na het</p>

	<p>onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.</p> <p>Het is daarnaast niet zo dat ontwikkelingen helemaal niet meer mogelijk zijn. Wel dient er rekening te worden gehouden met de woningbouw en kunnen er daardoor maatregelen nodig zijn.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>C. Indien de planvorming wordt doorgevoerd wenst indiener financieel gecompenseerd worden middels het toekennen van planschade.</p>	<p>Het staat indiener vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijk beëdigd taxateur planschade.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>

12.	
Ontvangstdatum 5 januari 2018	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
<p>A. Indiener maakt namens de eigenaren van het bedrijfsgebouw aan de Nijverheidsweg 18 en 18a te Mijdrecht bewaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Ter plaatse van de Nijverheidsweg 18 worden 36 bedrijfsunits gerealiseerd. Hiervoor is door de gemeente een omgevingsvergunning afgegeven.</p> <p>Indiener geeft aan dat deze units verkocht en verhuurd worden op basis van de toegestane (en reeds vergunde) milieucategorie 4. Dit is expliciet benoemd in de verkoopbrochure.</p> <p>Het is indiener onduidelijk hoe de gemeente, in het kader van de toegestane milieucategorie 4, meent om te gaan als men spreekt over het 'feitelijke gebruik'.</p>	<p>De omgevingsvergunning voor de bedrijfsunits heeft alleen betrekking op het onderdeel bouwen en niet op het onderdeel milieu. Er is dus geen sprake van een reeds vergunde milieucategorie 4.</p> <p>Op basis van de beperkte omvang van de individuele bedrijfsunits en de bestaande bedrijfswoningen Nijverheidsweg 14A, 16B en 16C ligt het niet in de lijn der verwachting dat zich er een bedrijf in milieucategorie 4 vestigt. In het milieuonderzoek is daarom uitgegaan van een lagere milieucategorie, namelijk 3.1. Het nieuwe bestemmingsplan kent daarnaast en ontheffingsmogelijkheid (artikel 3.6.1 van de planvoorschriften) om een hogere milieucategorie toe te staan. Hierbij dient aangetoond te worden dat deze bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de toegestane bedrijfscategorieën.</p> <p>Het milieurecht kent verder geen automatisch recht op ontwikkelmogelijkheden van bedrijven. Nu er feitelijk geen bedrijf in milieucategorie 4 aanwezig is op het perceel hoeft daar ook geen rekening mee gehouden te worden. Het staat de eigenaar vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot</p>

	<p>planschadevergoeding in te dienen.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>B. Door de gemeente is aangegeven dat er met alle eigenaren en gebruikers overleg is geweest over de ontwikkeling van de Stationslocatie.</p> <p>Afgevraagd wordt of de gemeente de (toekomstige) consequenties met betrekking tot het feitelijke gebruik hebben verduidelijkt met de eigenaren en gebruikers van de aangrenzende bedrijven.</p>	<p>Er zijn diverse (klankbord) bijeenkomsten georganiseerd en er hebben 1-op-1 gesprekken plaatsgevonden met de eigenaren en gebruikers van de aangrenzende bedrijven. Hierbij zijn de toekomstige consequenties met betrekking tot het feitelijk gebruikt en de toe te passen milieucategorie besproken.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>C. Indiener geeft aan dat er diverse plannen zijn geweest voor woon/werkunits, starterswoningen, stathouders, etc. ter plaatse van het perceel Nijverheidsweg 18.</p> <p>Deze plannen zijn telkens door de gemeente afgewezen met de argumentatie dat dergelijke initiatieven niet zouden passen binnen het bestemmingsplan (milieucirkels, etc).</p> <p>Met de ontwikkeling van de bedrijfsunits, welke wel passend is binnen de huidige bestemming, geeft indiener aan dat het toch niet zo kan zijn dat de gebruikers uiteindelijk door dezelfde gemeente, welke nu zelf woningbouw plannen gaat realiseren, (toekomstige) beperkingen krijgen opgelegd.</p>	<p>Wij beoordelen elke aanvraag en elk initiatief op zijn eigen merites. We toetsen daarbij aan de Structuurvisie en eventuele andere visies en beleid en beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien dient bij elke bestemmingswijziging een toelichting te worden aangeleverd waarbij moet worden aangetoond dat de ontwikkeling passend is op de locatie.</p> <p>Voorafgaand aan de planvorming voor de Stationslocatie Mijdrecht is een uitvoerig haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Een dergelijk haalbaarheidsonderzoek lag niet ten grondslag voor de door indiener bedoelde functies.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>

13.	
Ontvangstdatum 5 januari 2018	Ontvankelijk
Inhoud inspraakreactie	Reactie gemeente
<p>A. Indiener maakt namens de eigenaar van de percelen aan de Nijverheidsweg 11,11a, 11b en 11c te Mijdrecht bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Aangegeven wordt dat ter plaatse een veevoederfabriek is gevestigd. Op 22 februari 2005 is aan de eigenaar voor de locatie Nijverheidsweg 11 een vergunning op grond van de Wet Milieubeheer verleend voor het in werking hebben van een fabriek voor de productie van melkvervangende veevoerders. Tevens is er op 15 juni 2017 een omgevingsvergunning ingediend voor het milieuneutraal wijzigen van de</p>	<p>Uitgangspunt is dat de bedrijven hun huidige activiteiten kunnen voortzetten. Op milieugebied wordt hiermee rekening gehouden. Vandaar dat de milieuaspecten van het bedrijf zijn onderzocht. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning. De rechten die voortkomen worden bij de ontwikkeling van de Stationslocatie zijn gerespecteerd. Dit is een voorwaarde bij het opstellen van het plan.</p> <p>Voor de woningbouw op de Stationslocatie zelf worden maatregelen genomen, maar het bedrijf hoeft zelf geen fysieke maatregelen te nemen. Daarnaast bieden we de mogelijkheid voor het bedrijf voor maatwerkvoorschriften, waarbij een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan op de</p>

<p>locaties Nijverheidsweg 11a, 11b en 11c te Mijdrecht voor het in gebruik nemen van het bedrijfspand als opslaglocatie voor bigbags en zakgoed en het uitvoeren van mengactiviteiten.</p> <p>Gezien de aard en structuur van het plangebied is er op dit moment een duidelijke scheiding van de bebouwde kom en het industrieterrein en daarmee samenhangend een duidelijke scheiding tussen wonen en werken. Het is niet onaannemelijk dat het plangebied na realisatie van 80 woningen aangemerkt wordt als bebouwde kom.</p> <p>Door het toestaan van deze woningen is er dus een verzwaring van de beoordeling voor zowel milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en verkeer. Indiener geeft aan dat het bedrijf nog meer op slot komt te zitten waardoor bedrijfsontwikkeling onmogelijk wordt.</p>	<p>woningen. Dit biedt ook meer milieuruimte voor het bedrijf.</p> <p>Het milieurecht kent verder geen automatisch recht op ontwikkelmogelijkheden van bedrijven. Het staat het bedrijf vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Daarnaast is er voor de betreffende percelen recent een omgevingsvergunning milieu verleent die rekening houdt met toekomstige ontwikkelingen van het bedrijf. Het akoestisch onderzoek is aangepast op basis van deze vergunning, waardoor in het plan aal rekening gehouden wordt met toekomstige activiteiten van het bedrijf.</p> <p>Het is daarnaast niet zo dat ontwikkelingen helemaal niet meer mogelijk zijn. Wel dient er rekening te worden gehouden met de woningbouw en kunnen er daardoor maatregelen nodig zijn.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>B. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt naast de bestemming wonen tevens bedrijfsbestemmingen met milieucategorieën 1/2, 3.1 en 3.2 mogelijk. Voor deze categorieën gelden volgens de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' per milieucategorie verschillende richtafstanden. Het voorontwerpbestemmingsplan stelt voor om de afstanden te toetsen aan een gemengd gebied waardoor een richtafstand van 0 t/m 50 meter wordt gehanteerd in plaats van 10 t/m 100 meter.</p> <p>Ondanks de afwaardering maakt het voorontwerpbestemmingsplan het mogelijk om woningen binnen deze richtafstanden te realiseren. De enkelbestemming wonen is gelegen op een afstand van 2,7 meter voor bedrijven met een categorie 3.1 terwijl er een richtafstand van 30 tot 50 meter aangehouden dient te worden. Voor bedrijven met een categorie 3.2 is de enkelbestemming wonen ook gelegen op een afstand van minder dan 50 tot 100 meter, namelijk 4,8 meter. De enkelbestemming wonen is gelegen binnen de gestelde richtafstanden.</p> <p>Aangegeven wordt dat de bedrijfsontwikkeling hierdoor nog verder</p>	<p>Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden zoals die zijn opgenomen in de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" als wordt aangetoond dat feitelijke afstanden van deze milieuaspecten korter zijn. In de milieuonderzoeken wordt aangetoond dat van de richtafstanden kan worden afgeweken.</p> <p>In het geval van de vestiging van een nieuw bedrijf kan het nodig zijn om maatregelen te nemen. Dit is in de huidige situatie overigens ook al het geval.</p> <p>Met betrekking tot de beperkingen zie het antwoord onder A.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>

<p>ingeperkt zal worden.</p>	
<p>C. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting per bedrijfslocatie ten opzichte van het plangebied beoordeeld.</p> <p>De geluidsbelasting van het bedrijf aan de Nijverheidsweg 11a(bc) is hierin ook opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat het in werking hebben van een categorie 4.1 inrichting zorgt voor een onaanvaardbaar woon en leefklimaat waardoor woningbouw aan de zuidzijde niet is toegestaan. Als oplossing wordt in het akoestisch onderzoek aangegeven om de milieucategorie van het bedrijf aan de Nijverheidsweg 11a(bc) te verlagen naar categorie 3.1.</p> <p>Indiener is van mening dat de verlaging van de milieucategorie niet mogelijk is. De bedrijfsvoering gaat uit van het opslaan en verwerken van melkvervangende producten waardoor milieucategorie 4.1 van toepassing is.</p> <p>De activiteiten betreffen o.a. het opslaan en verwerken van stuifgevoelige en ontvlambare producten (melkpoeder). Indiener verzoekt het bedrijf ter plaatse van de Nijverheidsweg 11a(bc) te beoordelen als een bedrijfslocatie waar 4.1 activiteiten worden uitgevoerd.</p>	<p>Voor het perceel Nijverheidsweg 11a(bc) wordt in het bestemmingsplan de specifieke activiteiten van het bedrijf toegestaan in milieucategorie 4.2 of lager. Op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is dit opgenomen met een specifieke aanduiding. In de planvoorschriften is dit vastgelegd in artikel 3.1 lid b.</p> <p>Het akoestisch onderzoek is aangepast voor dit perceel.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>D. In het akoestisch onderzoek is naast de beoordeling per bedrijfslocatie ook een cumulatie van alle bedrijfsactiviteiten gemaakt. De bestemde mogelijkheden en vergunde bedrijfssituaties zorgen voor een 'onrustig', 'zeer onrustig', 'lawaaig' of zelfs een 'onacceptabele' geluidsbelasting. Aangegeven wordt dat het toevoegen van woonbestemmingen binnen deze zone zeer ongewenst is en zal voor veel overlast richting de woningen gaan zorgen.</p> <p>Door het realiseren van woningen op het bedrijventerrein worden bestaande bedrijven 'op slot' gezet en is bedrijfsontwikkeling uitgesloten. Na het toepassen van verschillende maatregelen en maatwerkvoorschriften kan nog steeds niet op iedere locatie een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.</p> <p>Ten behoeve van het aspect geluid wordt aangegeven dat het onaanvaardbaar is</p>	<p>Het bestemmingsplan is het resultaat van zorgvuldige afweging van verschillende belangen.</p> <p>Uit de beoordeling van de cumulatieve geluidssituatie vanuit verschillende geluidsbronnen, zoals wegen, bedrijven en vliegverkeer van Schilhol, komt naar voren dat er met maatregelen een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan worden gerealiseerd.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>

<p>woningen te realiseren binnen het bedrijventerrein.</p>	
<p>E. Het door de Omgevingsdienst regio Utrecht uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek van oktober 2016 is onvoldoende toegelicht om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Het plangebied in het onderzoeksrapport komt namelijk niet overeen met het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de ontwikkelingen onderzocht. Het gaat om de woningbouwontwikkeling en de herontwikkeling van het stationsgebouw. Het is niet nodig om in het luchtkwaliteitsonderzoek de bestaande bedrijven in het plangebied mee te nemen omdat dit niet leidt tot een ander effect op de luchtkwaliteit.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>F. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat uit de uitgevoerde analyse blijkt dat de bestaande bedrijven in de omgeving van de Stationslocatie geen geur- en/of stoffencontour hebben. Echter aan de Nijverheidsweg 11, 11abc is een veevoederfabriek aanwezig waar melkvervangende producten worden geproduceerd en opgeslagen. De inrichting is in werking conform het geldende bestemmingsplan en in het bezit van geldende vergunningen.</p> <p>Aangegeven wordt dat de veevoederfabriek een geurcontour van 200 meter en een stofcontour van 50 meter heeft. Daarnaast mag de inrichting volgens het geldende bestemmingsplan doorgroeien naar een productiecapaciteit van groter dan 100 t/u. Dit betekent dat de stoffen- en geurcontour respectievelijk nog 50 en 100 meter groter worden. Een goed woon- en leefklimaat in de geurcontour van een veevoederfabriek kan derhalve niet gegarandeerd worden.</p> <p>Indiener is van mening dat het toevoegen van woningbouw in deze geurzone niet mogelijk is.</p>	<p>Van de richtafstanden voor geur en stoffen zoals die zijn opgenomen in de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" kan gemotiveerd worden afgeweken als wordt aangetoond dat feitelijke afstanden van deze milieuaspecten korter zijn. In dit geval worden de milieurechten van het bedrijf bepaald door de huidige milieuvergunning. Uit de milieuvergunning blijkt dat de contour voor stoffen en geur niet over het gebied voor de beoogde woningbouw ligt. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Het bedrijf kan met de woningbouwontwikkeling haar huidige activiteiten conform de milieuvergunning voortzetten en wordt niet onevenredig in haar recht geschaad.</p> <p>Verder is het gelet op de huidige bedrijfsvoering en milieuvergunning niet aannemelijk dat dit direct leidt tot een onoplosbaar knelpunt ten aanzien van geur en stoffen bij een mogelijke uitbreiding van het bedrijf.</p> <p>Tenslotte zijn er in de huidige situatie al geurgevoelige objecten waarmee rekening moet worden gehouden bij een eventuele uitbreiding. Het gaat om de woningen aan de Nutslaan, de Bozenhoven, de bedrijfswoningen Nijverheidsweg 14A, 16B en 16C en de sportschool aan de Nijverheidsweg 17.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>G. In de omgeving van het onderhavige plangebied zijn meerdere bedrijfslocaties aanwezig. Uit het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlagen kan indiener niet opmaken of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Derhalve is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit zal in de toekomst leiden tot onaantvaardbare geluidshinder op de</p>	<p>De milieuaspecten worden in de toelichting in hoofdstuk 4 toegelicht. Daaruit blijkt dat met een aantal maatregelen kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook rekening gehouden met cumulatie van geluid.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>

<p>nieuw te bouwen woningen.</p>	
<p>H. In het bestemmingsplan moet worden vastgelegd waar de nieuwe woningen worden gesitueerd. Alleen op deze wijze kunnen onderzoeken zoals geluid, geur en veiligheid specifiek op de woonlocaties worden uitgevoerd en kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.</p> <p>Daarnaast is het, door het situeren van de woonvlakken in het bestemmingsplan, uitgesloten dat de woningen ooit verschuiven of vergroten richting het bedrijventerrein omdat de milieufacturen van het bedrijventerrein dit onmogelijk maken.</p>	<p>In de milieuonderzoeken is uitgegaan van de mogelijkheid om binnen de bestemming wonen, woningen te realiseren. Het bestemmingsplan kent daardoor een mate van flexibiliteit als het gaat om de exacte positie van de woningen. In enkele gevallen hebben de milieuonderzoeken er ook toe geleid dat in bepaalde gebieden woningbouw niet is toegestaan. Zie ook de specifieke aanduiding 'wonen uitgesloten' op de verbeelding (plankaart).</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>I In de toelichting wordt aangegeven dat een tweede calamiteitenontsluiting wenselijk is. Deze calamiteitenontsluiting wordt vervolgens niet in het voorontwerpbestemmingsplan meegenomen.</p> <p>Indiener is van mening dat de veiligheid van bewoners en bedrijven onvoldoende gewaarborgd kan worden.</p> <p>Er is geen goede ontsluiting om snel op de plaats van bestemming te zijn. Voorts wordt er onvoldoende ingegaan op de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van doorlopende wegen.</p> <p>Indiener geeft aan dat de eigenaar van de percelen aan de Nijverheidweg 11,11a, 11b en 11c veel aandacht besteedt aan het voorkomen van calamiteiten. In het voorontwerpbestemmingsplan is een goede calamiteitsvoorziening onvoldoende toegelicht waardoor een goede ruimtelijke ordening niet gewaarborgd kan worden.</p>	<p>Het betreft een globaal bestemmingsplan. Het plangebied wordt nog nader stedenbouwkundig uitgewerkt om te komen tot een inrichtingsplan.</p> <p>Het ligt om redenen van veiligheid en stedenbouwkundige opzet van de locatie voor de hand om het plangebied aan twee zijden te ontsluiten. Door het gebied aan de noordzijde op de Rondweg en aan de zuidzijde op de Nijverheidsweg te ontsluiten is er altijd een veilige vluchtroute voorhanden. De eis om de cultuurhistorische lijn van het voormalige spoor-tracé vrij te houden van bebouwing maakt het vrij eenvoudig om deze tweezijdige ontsluiting te realiseren. En als laatste heeft een continue lijn welke aan twee zijden aantakt op de omgeving als voordeel dat er geen keerlus of anderszins keermogelijkheden met een fors ruimtebeslag voor al het verkeer waaronder vuilniswagens aangelegd hoeft te worden</p> <p>Op basis van het bestemmingsplan is een tweede calamiteitenontsluiting planologisch mogelijk. De wettelijke bepalingen met betrekking tot de aanleg van bluswatervoorzieningen zal bij de nadere uitwerking in acht worden genomen. Bluswatervoorzieningen worden niet geregeld in een bestemmingsplan.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>J. Uit de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat er in het verleden verschillende bodemonderzoeken in de omgeving zijn uitgevoerd. Het is indiener onduidelijk waarom wordt verwezen naar een bodemonderzoek ter plaatse van de Rondweg 2. De locatie is gelegen op</p>	<p>Voor het haalbaarheidsonderzoek en het voorontwerpbestemmingsplan is op basis van de beschikbare bodeminformatie een inschatting gemaakt van de eventuele saneringskosten van de aanwezige bodemverontreinigingen. Op basis hiervan is geconcludeerd dat dit de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.</p>

<p>circa 300 meter van het plangebied.</p> <p>Daarbij blijkt uit zowel het onderzoek van de Rondweg als het onderzoek van de Nutslaan dat er nog steeds concentraties benzeen en chloorbenzenen binnen de restverontreiniging fluctueren. Cliënt is van mening dat er een bodemonderzoek van het gehele plangebied nodig is om met zekerheid te kunnen zeggen hoeveel en hoe groot de verontreiniging is en of sanering van de bodem mogelijk is.</p> <p>In de toelichting wordt aangegeven dat er een budget is gereserveerd zonder te weten hoe groot de verontreiniging in het plangebied precies is.</p> <p>Op basis van bovenstaande onduidelijkheden kan geen zekerheid worden gegeven of de bodem schoon genoeg is om er woningbouw op te realiseren, of en waar er sanering nodig is en of de kosten wel gedragen kunnen worden. Dit betekent niet alleen een grote onzekerheid of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar ook grote onzekerheid of het gehele plan überhaupt wel financieel haalbaar is.</p>	<p>De financiële uitvoerbaarheid is een voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dit is onderzocht en gebleken is dat het plan financieel uitvoerbaar is.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>K. Een deel van het plangebied is gelegen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In de toelichting wordt aangegeven dat er beschermende voorwaarden zijn opgenomen voor archeologische waarden, echter wordt niet middels een archeologisch onderzoek aangegeven of er ook daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn.</p> <p>Om zeker te weten dat er geen archeologische vondsten in de grond van het plangebied liggen, verzoekt indiener een archeologisch onderzoek uit te voeren in het plangebied.</p> <p>Aangegeven wordt dat zonder het uitvoeren van een archeologisch onderzoek de economische uitvoerbaarheid van het gehele voorontwerpbestemmingsplan niet duidelijk is en zeer onzeker.</p>	<p>Ter plaatse van een deel van het plangebied geldt, conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart, de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. In de planregels is bepaald dat deze gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.</p> <p>In het kader van het bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Gezien de onderzoeksresultaten is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' aangepast.</p> <p>Inspraakreactie leidt tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>L. De eigenaar van de percelen Nijverheidsweg 11, 11a, 11b, 11c heeft er belang bij dat er ten gevolge van een toename aan verharding binnen het plangebied géén wateroverlast optreedt</p>	<p>In de toelichting wordt in paragraaf 4.10 uitgebreid ingegaan op het aspect water.</p> <p>Ten behoeve van de toekomstige waterhuishoudkundige situatie binnen het</p>

<p>ter plaatse van zijn bedrijfsperceel.</p> <p>Uit de toelichting blijkt niet in hoeverre het tegengaan van wateroverlast verzekerd is. Ook is onduidelijk hoe het water bij grotere buien wordt opgevangen en afgevoerd. De toename van verharding zoals voorgesteld wordt in het voorontwerpbestemmingsplan zorgt juist voor een grotere kans op wateroverlast op het Mijdrechtse bedrijventerrein. Nu de exacte maatregelen en voorzieningen onduidelijk zijn en tevens geen sprake is van een planologische borging van de te nemen maatregelen, is het plan in strijd met het waterbeleid en een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>plangebied zijn er vanuit de Keur diverse eisen van toepassing waar een ontwikkeling aan dient te voldoen. Hierbij vormt de Keur het wettelijk kader (o.a. met betrekking tot watercompensatie).</p> <p>Voorts zal bij de nadere uitwerking uitgebreid aandacht worden besteed aan de waterkundige situatie binnen het plangebied.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>M. Omdat het bedrijfsperceel direct aan het plangebied grenst en zelfs een deel van de bedrijfslocatie wordt meegenomen in het plangebied, heeft cliënt een belang bij het zorgvuldig inpassen van het plan in de bestaande ruimtelijke structuur.</p> <p>Zowel in de toelichting als in de regels wordt niets op het gebied van een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande ruimtelijke structuur aangegeven. Er wordt grote waarde gehecht aan de uitstraling van de bedrijfslocatie</p> <p>Hier toe is het wenselijk dat de landschappelijke inpassing wordt beargumenteerd waarbij de koppeling tussen wonen en werken zorgvuldig wordt ingepast.</p>	<p>Het betreft een globaal bestemmingsplan. Het plangebied wordt nog nader stedenbouwkundig uitgewerkt om te komen tot een inrichtingsplan.</p> <p>In paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op stedenbouwkundige randvoorwaarden waar de nadere uitwerking aan dient te voldoen.</p> <p>De gemeente hecht eveneens waarde aan een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en aansluiting aan de bestaande ruimtelijke structuur.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>
<p>N. Indiener geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende kan garanderen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het voorontwerpbestemmingsplan dient aangevuld te worden met onderzoeken die deze garantie kan geven. Daarnaast moeten bij het uitvoeren van de onderzoeken de vergunde, feitelijk uitgevoerde en gewenste activiteiten van het bedrijf en alle andere bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein, inclusief de toekomstige bedrijfsontwikkelingen die mogelijk zijn in de vigerende bedrijfs categorie, worden meegenomen die op enige wijze een negatief effect op de woningbouw kunnen hebben.</p>	<p>De milieuaspecten worden in de toelichting in hoofdstuk 4 toegelicht. In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse milieukundige onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat met een aantal maatregelen kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Het staat indiener vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijk beëdigd taxateur planschade.</p> <p>Inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen in het plan.</p>

<p>Wanneer dit niet voldoende kan worden aangetoond zal eigenaar van de percelen Nijverheidsweg 11, 11a, 11b, 11c tot het laatst gaan verzetten tegen het wijzigen van het bestemmingsplan om zijn gewenste bedrijfsontwikkelingen ook in de toekomst te kunnen waarborgen.</p> <p>Aangegeven wordt dat hierbij iedere vorm van planschade verhaald zal gaan worden.</p>	
--	--

Reacties vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de inspraak- en vooroverlegreacties is het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Zoals hierboven reeds vermeld, zijn er in totaal 13 inspraakreacties ingediend. In het onderstaande wordt beknopt ingegaan op wijzigingen ten gevolge van de inspraakreacties (in de bijgevoegde inspraaknota wordt hier uitgebreider op ingegaan):

- Inspraakreactie 1: Gezien de vooroverlegreactie van de provincie is de oppervlakte voor kantoren in de planregels gemaximeerd op 650 m².
- Inspraakreactie 2: De zonering van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' was niet opgenomen ter plaatse van de ontsluitingsweg (ter hoogte van de Rondweg). Dit is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.
- Inspraakreactie 2: Conform vooroverlegreactie van Waternet is een beschrijving van het rijksbeleid Deltabeslissing Waterveiligheid opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
- Inspraakreactie 7: Er wordt onderzoek gedaan naar een betere oversteek ter plaatse van de Nutslaan-Industrieweg door een extern bureau.
- Inspraakreactie 7: Op de verbeelding alsmede in de planregels is tussen de Nutslaan en de ontwikkellocatie een aanduiding opgenomen om de overgang tussen de Nutslaan en ontwikkellocatie in te richten als water en groen met een minimale breedte van 6 meter.
- Inspraakreactie 7: In de directe omgeving van de Nutslaan en het voormalige Stationsgebouw is de maximale bouwhoogte van 11 meter verlaagd naar 8 meter. Hiervoor is gekozen zodat de ruimtelijke uitstraling van het Stationsgebouw beter naar voren komt / behouden blijft;
- Inspraakreactie 10: Voor één bedrijfslocatie is het aantal toegestane bedrijfswoningen, conform verleende omgevingsvergunning, verhoogd van 1 naar 2 bedrijfswoningen;

Ambtelijke wijzigingen

Naast wijzigingen ten gevolge van de inspraakreacties zijn ook enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn onder meer wijzigingen ten gevolge van:

- Toelichting op diverse onderdelen verbeterd, aangepast qua onderbouwing;
- Water: het tracé van de legger is iets aangepast (de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering, is hiertoe iets minder breed);
- Archeologie: de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is aangepast.
- Binnen de bestemming 'Gemengd', waar het voormalige Stationsgebouw onder valt, is een oppervlak aan bijgebouwen toegestaan van ten hoogste 200 m². Om tot een

mooie architectonische invulling te komen was het wenselijk de maximale bouwhoogte ver verhogen van 4 naar 5 meter;

- Vanwege brandveiligheid is vanaf het trafostation op het perceel Nijverheidsweg 24 een afstand gehanteerd van 10 meter waarbinnen geen woningbouw wordt toegestaan. Deze contour is opgenomen met de aanduiding '-wonen' (wonen niet toegestaan);
- Bij de Nijverheidsweg worden woningen buiten de geluidscontour van 48 dB geplaatst. Deze contour met de aanduiding '-wonen' (wonen niet toegestaan) is opgenomen op de verbeelding in het zuidelijkste deel van het plangebied;
- Diverse milieukundige onderzoeken, zoals het akoestisch onderzoek, zijn geactualiseerd.