

Nieuwegein



Notitie beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Meanderpark

Inleiding

Dit is een reactienota zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Meanderpark.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 maart 2018 tot en met 12 april 2018. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er is één zienswijze ingediend die hieronder is weergegeven en beantwoord.

Beantwoording zienswijzen

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
1	Sweco Vastgoedmanagement B.V. namens Altera Vastgoed N.V.	
1.1	Sweco Vastgoedmanagement B.V. is de beheerder van het object gelegen aan de Fahrenheitbaan 8/Celsiusbaan 1A te Nieuwegein. Namens de eigenaar van het gebouw Altera Vastgoed N.V. (hierna Altera") en de huurder van het gebouw Sligro Food Group B.V. (hierna "Sligro"), dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit ten aanzien van het Meanderpark te Nieuwegein, waar tegen een zienswijze kan worden ingediend in de periode ter inzagelegging van 2 maart 2018 tot en met 12 april 2018. Naar aanleiding van onze ingediende inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Meanderpark, d.d. 19 oktober 2017, met referentienummer 2010.1003-2017-0003 en uw notitie van beantwoording hierop, alsmede het gesprek dat heeft plaatsgevonden tussen de gemeente, Sligro en Altera op 28 februari 2018 in Nieuwegein, zijn onze zorgen en bezwaren omtrent het ontwerp van het Meanderpark te Nieuwegein niet weggenomen. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit geven nog onvoldoende inzicht in de gevolgen van de definitieve situatie voor het object Fahrenheitbaan 8/Celsiusbaan 1A te Nieuwegein. De bewoners van de appartementen zullen, na de transformatie van het pand	<i>Tijdens de planvoorbereiding heeft overleg plaatsgevonden met Sligro en Altera. Namens hen is Sweco als adviseur aanwezig. In het overleg hebben we als gemeente aangegeven dat wij nadrukkelijk het behoud van de bedrijfsfunctie van de locatie van Altera/Sligro voor ogen hebben en dat wij daar in de planvorming voor de transformatie van Meander rekening mee houden. We hebben Sligro en Altera aangegeven dat wij de bestaande milieurechten van Altera en Sligro zo goed mogelijk willen vastleggen en dat wij bereid zijn daarvoor Maatwerkvoorschriften op te stellen. Op het moment van schrijven van de zienswijze had dat nog niet plaatsgevonden, vanwege de proceduretijd voor die Maatwerkvoorschriften. Maar ondertussen zijn de Maatwerkvoorschriften wel onherroepelijk geworden. Sligro heeft, via mail, aangegeven dat daarmee een groot deel van hun bezwaren worden weggenomen. De Maatwerkvoorschriften kunnen alleen aan een bedrijf worden verleend die daadwerkelijk de activiteiten uitvoert, in dit geval gaat het om Sligro als huurder. Altera heeft als eigenaar gevraagd of deze rechten ook 'overdraagbaar' zijn. We hebben schriftelijk bevestigd aan Altera</i>

naar maximaal 275 woningen, overlast ervaren van de bedrijven in de directe omgeving, in de vorm van geluid ,overlast van vrachtverkeer van huurder Sligro vanwege laad- en losactiviteiten (ook in de nachtelijke uren). Indien Altera een huurder wenst te plaatsen die zich in een zwaardere geluidsklasse bevindt, dan zal dit tot bezwaar en klachten vanuit omwonenden leiden waardoor Altera de kans wordt beperkt of zelfs ontnomen om huurders te vinden voor haar bedrijfspand. Voor bedrijven is het immers minder aantrekkelijk om zich te vestigen in een woonwijk, dan op een bedrijventerrein. Hierdoor wordt de verhuur voor Altera belemmerd en lijdt zij schade. Tevens zal de beoogde transformatie leiden tot extra kosten en tijd voor verhuurder en toekomstige huurders voor het verkrijgen van vergunningen en procedures. Juridisch en rekenkundig gezien zijn hier kaders voor opgesteld en geeft de gemeente aan dat de geluidsbelasting op de gevel van Meander binnen deze geldende regels blijft, echter indien er teveel mensen klachten ervaren, zal dit effect hebben op de richtlijnen die de Gemeente (eerder) heeft opgesteld en zal dit als nog leiden tot het nemen van aanvullende maatregelen in het nadeel van de omliggende bedrijven. Tussen de Gemeente en woningcorporatie Portaal zijn hieromtrent nadere afspraken gemaakt. Naar aanleiding van ons overleg met de gemeente is toegezegd dat Sligro en Altera ook inzagekrijgen in de definitieve afspraken tussen de gemeente en Portaal. Ondanks dat de gemeente erkend heeft dat duidelijkheid van belang is voor Altera, liggen er op dit moment nog geen afspraken definitief vast. Er zijn tot op heden nog steeds geen afdoende maatregelen vastgelegd die worden genomen tegen de wijze van het omgaan met klachten vanuit de bewoners. Graag ontvangen wij dan ook inzage in de	<i>dat wij bereid zijn om, in het geval Sligro als huurder vertrekt, wij met de opvolger van Sligro opnieuw Maatwerkvoorschriften willen afspreken, in lijn met de reeds afgegeven Maatwerkvoorschriften. Daarmee is ook tegemoet gekomen aan het tweede punt dat in de zienswijze is ingebracht.</i> <i>Tot slot maken Sligro en Altera zich zorgen over eventuele klachten van toekomstige bewoners. Zij willen voorkomen dat dergelijke klachten (eenzijdig) op Sligro worden afgewenteld. Wij hebben aangegeven dat wij hierover goede afspraken hebben gemaakt met Portaal. Portaal zal de toekomstige bewoners vooraf goed informeren over de plek waar men gaat wonen. Daarnaast heeft Portaal ook de mogelijkheid opgenomen om mensen binnen het complex te verhuizen, mocht iemand bijvoorbeeld overgevoelig zijn voor geluid. Tot slot is afgesproken dat regelmatig overleg zal plaatsvinden tussen Portaal, omliggende bedrijven en de gemeente, om gezamenlijk te zorgen voor een goed functionerend gebied. Altera en Sligro wilden graag een afschrift van de definitieve afspraken ontvangen, deze hebben wij ondertussen toegezonden. Op deze manier zijn wij aan al de ingediende punten uit de zienswijze tegemoet gekomen.</i>
---	--

definitief gemaakte afspraken tussen de gemeente en Portaal. Wij wijzen u hierbij graag nogmaals op het rapport dat is opgemaakt door de firma Peutz d.d. 5 juli 2017. Uit de milieuzoneringsanalyse blijkt dat het plangebied binnen de hinderafstand van de bedrijfsactiviteiten van enkele percelen gelegen is. Wij vrezen dat de transformatie zal leiden tot een belemmering van de bedrijfsactiviteiten van huurder Sligro, mede door het opleggen van strengere overheids-eisen. Immers, indien Altera haar bedrijfspand aan een huurder wenst te verhuren die zich in een hogere milieu-categorie bevindt, dan zal dit tot een bezwaar en klachten vanuit de gemeente en omwonenden leiden waardoor Altera zo de kans wordt ontnomen om huurders te vinden voor haar bedrijfspand/complex. Tevens zal dit leiden tot extra kosten en tijd voor verhuurder en huurder voor het verkrijgen van vergunningen en procedures. Een bedrijf dat zich wenst te vestigen in het pand met een milieucategorie van 3.1 of hoger zal hierdoor dan ook waarschijnlijk geweigerd worden door de gemeente, aangezien zij dan de richtafstanden overschrijden. Het bedrijfspand wordt hierdoor minder aantrekkelijk voor de verhuur, wordt daardoor lager gewaardeerd in de taxaties, wordt hierdoor minder waard en wordt de verkoopprijs negatief beïnvloed bij dispositie van het object; met alle schade voor Altera van dien. Tijdens het gesprek dat met de gemeente heeft plaatsgevonden is afgesproken dat de Maatwerkvoorschriften worden gekoppeld aan het eigendom, zodat huurder Sligro daar nu gebruik van kan maken, maar ook Altera als eigenaar de beschikking hierover houdt, mocht een nieuwe huurder in de toekomst deze ruimte nodig hebben. Graag ontvangen wij het door de gemeente toegezegde eerste concept van deze	
---	--

	Maatwerkvoorschriften. Los van de gemaakte berekeningen en de juridische inpassing van de plannen blijft onze zorg het uiten van klachten vanuit de nieuwe bewoners. De gemeente heeft aangegeven onze zorg op dit punt te begrijpen en hebben de initiatiefnemers van de plannen gevraagd daar in hun plannen uitdrukkelijk rekening te houden. Graag vernemen wij wat er in deze plannen concreet hierover opgenomen is.	
1.2	Altera behoudt zich het recht voor om planschade te claimen.	<i>Er staat voor belanghebbenden altijd de mogelijkheid open om desgewenst een planschadeverzoek in te dienen.</i>
1.3	Gelet op bovenstaande zienswijzen is Altera Vastgoed N.V. van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan Meanderpark Nieuwegein niet zonder meer vastgesteld kan worden. Dienaangaande verzoeken wij u ook om ons te informeren op welke wijze u onze zienswijze gaat verwerken en op welke wijze u ons hierbij concreet gaat betrekken. Tevens worden wij graag geïnformeerd over het verdere verloop van de procedure.	<i>In de beantwoording van 1.1 hebben wij aangegeven dat in gesprekken en de daaruit voortvloeiende acties wij tegemoet zijn gekomen aan de door u ingebrachte punten uit uw zienswijze.</i>