2018-271

Nieuwegein

Notitie beantwoording inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan Meanderpark

Inleiding

Dit is een reactienota inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan Meanderpark.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 oktober 2017 tot en met 20 oktober 2017. Gedurende deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder zijn de ingediende inspraakreacties weergegeven en beantwoord.

Beantwoording inspraakreacties

	Inspraakreactie	**Beantwoording gemeente**
1	**Gerritsen en Partners bv** Middels dit schrijven wil ik bezwaar maken tegen het wijzigen van de bestemming van het Meanderpark. Hieronder een aantal redenen/vragen en onduidelijkheden.	
1.1	Ik heb begrepen dat de (beginnende) bewoners in de appartementen zullen moeten tekenen dat ze op een zwaar industriegebied (cat. 4b) komen te wonen. In hoeverre (en tot wanneer) wordt deze "tekenplicht" voortgezet? Wat wordt mij aan zekerheid geboden m.b.t. de toegang tot mijn terrein? Onze tuin grenst aan het water van de Meander. Tot nu toe is alles open en bloot. Tot nu toe gaat dat (gelukkig) goed, maar als er (ongeveer) 500 mensen komen wonen dan kunnen die ook "gewoon" mijn tuin in. Zowel in de winter, wanneer de vijver dichtgevroren zit als in de zomer, want dan is het licht tot 22:00 uur en kan men lekker picknicken in mijn tuin…	*Wij begrijpen uw zorg op dit punt en hebben de initiatiefnemers van de plannen ook gevraagd daar in hun plannen nadrukkelijk rekening mee te houden. In de communicatie naar de toekomstige bewoners is daarom een belangrijk aandachtspunt dat men weet waar men gaat wonen. Nieuwe bewoners tekenen een huurcontract waarin is opgenomen dat zij naast een gezoneerd industrieterrein komen te wonen. Dit zal voor elk nieuw huurcontract gelden.* *Op het terrein zelf worden voldoende faciliteiten aangeboden waar men buiten kan verblijven. Verder is woningbouwcorporatie Portaal actief aanwezig op de locatie met beheerders en is zij hierop aanspreekbaar mochten zich onverhoopt toch eens problemen voordoen.*
1.2	Gelukkig heb ik het bovenste gedeelte van mijn pand verhuurd aan drie bedrijven. Een van die bedrijven heeft laten weten te gaan vertrekken als ik de veiligheid niet meer kan waarborgen. Welke zekerheid	*Zoals wij hiervoor hebben aangegeven zijn er beheerders op locatie aanwezig. In gesprekken tussen u en Portaal kunnen afspraken gemaakt worden of en welke maatregelen voor het waarborgen van de*

	krijg ik daarvoor?	*veiligheid getroffen kunnen worden.*
1.3	Hoe gaat het met de parkeergelegenheid? Ik heb begrepen dat er ook "faciliteiten" in de Meander komen. Gaat dit ten koste van de (nu) voldoende parkeergelegenheid? Mijn terrein is niet afgesloten en ik voorzie dat toekomstige bewoners op mijn terrein gaan parkeren als er in de Meander (betaalde) parkeerplaatsen worden verschaft.	*De faciliteiten zullen vooral door de toekomstige bewoners worden gebruikt. Daarnaast is dubbelgebruik goed mogelijk omdat de faciliteiten veelal overdag open zijn, waardoor meerdere bewoners door werk niet aanwezig zijn en er daardoor voldoende parkeerplaatsen vrij zijn. Verder is er geen sprake van dat betaald parkeren zal worden ingevoerd. Los van het feit dat het geen gemeentelijk parkeerterrein betreft is grote parkeerdruk niet te verwachten.*
1.4	Dit alles zijn maar een paar vragen die mij ongerust maken. Als de bestemming verandert wordt tot "wonen" dan zit ik met de spreekwoordelijke gebakken peren, zodra er iemand klaagt over stank/geluidsoverlast.	*Uit de beoordeling van de milieusituatie volgt dat er geen overlast van de bedrijven te verwachten is voor de toekomstige bewoners. Daarnaast zijn zij op de hoogte gebracht dat zij naast een gezoneerd industrieterrein wonen.*
1.5	Ik zou het erg op prijs stellen als er serieus naar deze argumenten gekeken wordt voor zowel op de korte termijn als zeker de lange.	*Hiervoor hebben wij aangegeven hoe wij op uw reactie hebben gereageerd. Wij willen graag het gesprek met u aangaan en nemen hiervoor contact met u op.*
2	**Sligro Food Group Nederland B.V.** Sligro Food Group Nederland B.V. (hierna: Sligro) heeft kennisgenomen van het voorontwerpbestemmingsplan Meanderpark. Gezien de voorgenomen functieverandering van het kantorencomplex De Meander, gelegen aan de Martinbaan te Nieuwegein is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Sligro maakt hierbij haar zienswijze kenbaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Meanderpark. Sligro is gebruiker van het pand gelden aan de Celsiusbaan 1a te Nieuwegein. Genoemd pand maakt onderdeel uit van	

	het fijnmazige regionale netwerk van bezorggroothandels van Sligro. Met haar bezorggroothandels bedient Sligro onder andere professionele partijen, waarbij de beschikbaarheid van goederen en tijdigheid van levering voor haar afnemers cruciaal is.	
2.1	Juist aan de kant van De Meander is het expeditie platform van de bezorggroothandel gesitueerd. Het expeditie platform is uitgerust met 12 zogenaamde loading docks. Dagelijks wordt zeer intensief gebruik gemaakt van het expeditie platform. Er worden ongeveer 40 transporten per dag afgehandeld in de vorm van het in/uitladen van vrachtwagens. Om aan de wensen van de afnemers van Sligro te voldoen vinden de transporten 24 uur per dag en 7 dagen in de week plaats. Ten behoeve van de transporten in de (late) avond, nacht en (vroege) ochtend wordt het expeditie platform verlicht door (grote) bouwlampen. Deze licht- en geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering van Sligro is niet verenigbaar met de voorgenomen woonfunctie. In dit kader wijst Sligro er op dat het pand aan de Celsiusbaan 1 inmiddels is gesloopt is, zodat hiervan geen afschermend effect meer aanwezig is. Kort en goed vreest Sligro in haar bedrijfsuitoefening te worden gehinderd met de gevraagde bestemmingsplanwijziging.	*Celsiusbaan 1a is gelegen op het gezoneerde industrieterrein Plettenburg-De Wiers. Wij hebben een berekening uit gevoerd naar de geluidsbelasting op het pand Meander, rekening houdend met de toegestane bedrijven (milieucategorie 4.2) in het bestemmingsplan. Uit deze berekeningen komt naar voren dat de geluidbelasting op de gevel van Meander binnen de geldende regels blijft.* *Overigens zijn in de huidige situatie bedrijven met deze klasse niet in de omgeving van Meander gevestigd, maar zelfs deze zwaardere categorie kan nog steeds ter plaatse gerealiseerd worden.* *Voor de directe bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven, heeft de transformatie derhalve geen milieutechnische gevolgen.* *Het gezoneerde industrieterrein zorgt er juist voor dat uw bedrijfsactiviteiten zijn beschermd.*
2.2	Op grond van het voorgaande en eventuele nog nader aan te voeren gronden verzoekt Sligro u niet in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Meanderpark	*Wij zijn dan ook van oordeel op grond van de voorgaande beantwoording dat wij de bestemmingsplanprocedure kunnen voortzetten en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kunnen leggen. Wij willen onze beantwoording ook graag in een gesprek toelichten en nemen hiervoor contact met u op.*

3	**Sweco Vastgoedmanagement B.V. namens Altera Vastgoed N.V. en Sligro Food Group B.V.** 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 Sligro Food Group B.V. (hierna "Sligro"), dienen wij hierbij een inspraakreactie in tegen het voorontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het Meanderpark. Het voorgenomen voorontwerpbestemmingsplan regelt de transformatie van het pand naar maximaal 275 woningen. De komst van deze woningen en haar bewoners vormt een grote belasting voor de bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving.	
3.1	Tijdens de transformatie zal dit tot veel overlast leiden voor het bedrijfspand van Altera en de omliggende bedrijven, met name door bouwactiviteiten en verkeersdrukte.	*Inderdaad leiden bouwactiviteiten vaak tot overlast. Het gaat echter om een tijdelijke situatie. Uiteraard zal de overlast tijdens de bouwperiode zoveel mogelijk worden beperkt.*
3.2	Na de transformatie zal de overlast voor het bedrijfspand van Altera en de omliggende bedrijven bestaan uit een toenemende verkeersdrukte, overlast en verslechterde verhuurmogelijkheden van dit bedrijfspand.	*Voor wat de verkeersafwikkeling betreft geldt dat de kantoorfunctie een hogere verkeersbelasting met zich meebrengt dan een woonfunctie. Bovendien is de spreiding van de verkeersbelasting over de dag gelijkmatiger dan bij een kantoor. Op het punt van de verkeersbelasting verwachten wij derhalve in de huidige situatie geen problemen. Hierbij geldt overigens dat, door de ontwikkelingen binnen Rijnhuizen, naar verwachting op termijn wel verkeersmaatregelen ter hoogte van de kruising Plettenburgerbaan nodig zijn.*
3.3	De bewoners zullen na de transformatie 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).	*Uw pand is gelegen op het gezoneerde industrieterrein Plettenburg-De Wiers. Wij hebben een berekening uitgevoerd naar de geluidsbelasting op het pand Meander, rekening houdend met de toegestane bedrijven (milieucategorie 4.2) in het*

	Indien Altera een huurder wenst te plaatsen die zich in een zwaardere geluidklasse bevindt 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.	*bestemmingsplan. Uit deze berekeningen komt naar voren dat de geluidbelasting op de gevel van Meander binnen de geldende regels blijft. Zoals u weet zijn in de huidige situatie bedrijven met deze klasse niet in de omgeving van Meander gevestigd, maar zelfs deze zwaardere categorie kan nog steeds ter plaatse gerealiseerd worden. Voor de directe bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven, heeft de transformatie derhalve geen milieutechnische gevolgen. Het gezoneerde industrieterrein zorgt er juist voor dat uw bedrijfsactiviteiten zijn beschermd.*
3.4	Los van de nadelen voor de omliggende bedrijven is er geen deugdelijk woon- en leefklimaat om en nabij het bedrijventerrein. Er zijn immers nauwelijks voorzieningen in de omgeving voor de omwonenden in de zin van winkels, gezondheidszorg en vrijetijdsbesteding. Hierdoor kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Temeer hangjongeren, vanwege het ontbreken van voorzieningen, (inbraakgevoelige) overlast c.q. schade (aan) het bedrijfspand van Altera kunnen veroorzaken.	*De bedoeling is om op het terrein zelf voldoende faciliteiten/voorzieningen aan te bieden waar men buiten kan verblijven. Verder is woningbouwcorporatie Portaal actief aanwezig op de locatie met beheerders en is zij hierop aanspreekbaar mochten zich onverhoopt toch eens problemen voordoen.*
3.5	Bovendien gaat het geldende provinciale beleid er van uit dat mengen met wonen op een industrieterrein is uitgesloten. Het gebied aan de overzijde van de Plettenburgerbaan is aangewezen als transformatiegebied, derhalve is daar dan ook een woonfunctie aan toegekend. Altera vreest dat er straks meer objecten aangewezen zullen worden tot transformatie, aangezien de vraag naar woonruimte in Nieuwegein en Utrecht regio hard groeit. Hierdoor zal er straks sprake zijn van een woongebied i.p.v. een bedrijventerrein, wat de vestiging van bedrijven in dit gebied negatief zal beïnvloeden en hiermee ook de verhuur	*Voor wat het vigerende provinciaal beleid betreft geldt het volgende. Eén van de belangrijkste uitgangspunten voor de provincie is om de grote woningbouwopgave vooral binnenstedelijk te willen oplossen. De provincie gaat in de Structuurvisie ook in op het belang van goed functionerende bedrijventerreinen. Op provinciaal niveau worden over al deze onderwerpen diverse algemene, richtinggevende uitspraken gedaan. Met daarbij de constatering dat door de toenemende complexiteit van binnenstedelijk bouwen, plannen op lokaal niveau met maatwerk uitgewerkt moeten worden. De provincie biedt daar ook*

	van het bedrijfspand en de waarde van het object. De functie van het bedrijventerrein vervaagd op deze wijze en de vraag is of bij een eventuele herinrichting ook rekening gehouden zal worden met de bedrijven die hier gevestigd zijn, of enkel met de woonfunctie.	*nadrukkelijk ruimte voor. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven geen opmerkingen over het voorontwerp bestemmingsplan te hebben. In het door de raad vastgestelde Woningbouwprogramma 2030 is aangegeven dat er verder geen transformatie naar wonen, behalve die van de Meander, aan de oostkant van de Plettenburgerbaan.*
3.6	Wij wijzen u hierbij graag 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. Eén van deze percelen is eigendom van Altera en het bedrijfspand dat hierop is gelegen wordt gehuurd door huidige huurder Sligro. Wij vrezen dat de transformatie zal leiden tot een belemmering van de bedrijfsactiviteiten van huurder Sligro, mede door het opleggen van strengere overheidseisen. 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	*Zoals wij bij de beantwoording van reactie 3.3 hebben aangegeven heeft de transformatie geen milieutechnische gevolgen voor de directe bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Dit geldt ook voor de vestiging van een bedrijf in een hogere milieucategorie.* *Los van de gemaakte berekeningen en de juridische inpassing van de plannen speelt uw zorg over klachten van de nieuwe bewoners. Wij begrijpen uw zorg op dit punt en hebben de initiatiefnemers van de plannen ook gevraagd daar in hun plannen nadrukkelijk rekening mee te houden. In de communicatie naar de toekomstige bewoners is daarom een belangrijk aandachtspunt dat men weet waar men gaat wonen. Met de ontwikkelingen binnen Rijnhuizen zal het totale gebied steeds meer een gemengd woon-werkgebied worden, met bijpassende voorzieningen, maar ook meer activiteiten. Het zal voor de toekomstige bewoners duidelijk moeten zijn dat zij in een gebied gaat wonen waar uiteenlopende activiteiten hun beslag krijgen.*

	schade voor Altera vandien.	
3.7	Altera behoudt zich het recht om planschade te claimen.	*U heeft de mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen.*
3.8	Graag vernemen wij uw reactie op onze bovenstaande reactie en worden wij graag geïnformeerd over het verdere verloop van de procedure.	*Hiervoor heeft u vernomen hoe wij op uw inspraakreactie hebben gereageerd. Wij willen dit graag ook in een gesprek toelichten en nemen hiervoor contact met u op.*