

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Cimbaal terrein Nieuwegein' heeft van 29 januari 2019 t/m 11 maart 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. In deze nota worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Per zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot het aanpassen het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

1.1	In het plan neemt de bouwhoogte met 1 laag toe. Er wordt aangegeven in de nota van inspraak dat daardoor geen noemenswaardige schaduwvorming (extra) optreedt. Een berekening waaruit dit blijkt ontbreekt bij de stukken. Het plan ligt ten westen van de woningen aan de Cimbaalsingel, met name nr. 12. In de avondperiode valt op de westgevel van deze woning zon. Een laag extra kan/zal dit beperken. Uit dit oogpunt is bezwaar tegen de extra verhoging met een bouwlaag. Dit kan voorkomen worden door een deel van de ruimten in de kelder onder te brengen in combinatie met een evt. verlenging van het bouwvlak.
Reactie gemeente	Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een hoofdgebouw te realiseren van drie bouwlagen (maximaal 10,5 meter) op behoorlijk ruime afstand van de omliggende bebouwing. In de omgeving staan veelal woningen met drie verdiepingen met verschillende kapvormen. In de aangrenzende wijk staan soms ook woningen van vier bouwlagen. Een gebouw van drie lagen is dus goed passend in deze omgeving. De ruime afstand tot de omliggende woningen maakt dat er geen noemenswaardige schaduwvorming optreedt bij deze woonpercelen. In de plantoelichting van het ontwerpbesluit is in paragraaf 7.1 middels afbeeldingen specifiek inzichtelijk gemaakt wat de effecten qua bezonning zijn. Specifiek voor nr. 12 geldt dat in de wintermaanden er geen slagschaduw plaatsvindt omdat de zon dan al onder is. In de zomermaanden treedt pas laat (na 21:00 uur) schaduw op. In de praktijk zal dit niet zo ervaren worden aangezien er reeds groen op locatie aanwezig is (wat in stand blijft) dat in de zomer in blad is zodat sowieso al sprake is van schaduwwerking. Schaduwvorming is een aspect dat nadrukkelijk is meegenomen in de bepaling van de bouwmogelijkheden maar dat wil overigens niet zeggen dat de gemeente bij een bouwontwikkeling in een stedelijke omgeving als eis stelt dat er in het geheel geen schaduwvorming op aangrenzende percelen is toegestaan. Dit mag echter niet in onevenredig nadelige mate zijn. Aan het vast te stellen bestemmingsplan zal de volledige bezonningstudie worden toegevoegd zodat voor iedereen de effecten inzichtelijk zijn. Op basis van meerdere buurtavonden is het plan ingrijpend aangepast en het ontwikkelprogramma flink afgenomen, met het ontwerpbestemmingsplan als tussenresultaat. De resterende enkele, centraal gelegen bouwmassa is prima inpasbaar in de omgeving. Er is dus geen aanleiding om het gebouw deels onder de grond te bouwen. Er wordt vastgehouden aan een gebouw van 3 bouwlagen met een maximale hoogte van 10,5 meter.
Conclusie	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan het plan wordt de volledige bezonningstudie toegevoegd.

1.2	Het aantal parkeerplaatsen neemt toe van 22 naar 33. Dit is aanzienlijk en niet in lijn met (de geest van) het provinciale beleid (inperking nieuwe kantoorlocaties). Volgens de berekening in hoofdstuk 2.3 is de maximale parkeerbehoefte 26 parkeerplaatsen per dag. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de uitbreiding van 22 naar 33 parkeerplaatsen. Een uitbreiding naar 26 parkeerplaatsen is derhalve voldoende. De extra uitbreiding is niet vereist en onvoldoende gemotiveerd.
<i>Reactie gemeente</i>	Het klopt dat met 26 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de minimale norm. In de gesprekken met de buurt is door omwonende aangegeven dat zij zich zorgen te maken over parkeren. Daarom is voorzien in extra parkeergelegenheid. Het bestemmingsplan laat parkeerplaatsen toe maar voorziet niet in de verplichting parkeerplaatsen aan te leggen. In het kader van de af te geven Omgevingsvergunning zal het minimaal aantal parkeerplaatsen worden vastgelegd. Het staat initiatiefnemer vrij om, in overleg met de buurt, af te zien van de aanleg van de extra parkeerplaatsen. De gemeente stelt het wel op prijs dat initiatiefnemer op verzoek van de buurt voorzien heeft in extra parkeerplaatsen. Blijkbaar wordt in de buurt wel een tekort ervaren. Of de aanleg van extra parkeerplaatsen in strijd is met de geest van het provinciale beleid wordt betwijfeld. Immers elke ruimtelijke functie moet voorzien in afdoende parkeergelegenheid. Deze locatie is niet aan te merken als een zelfstandige kantorenlocatie. Daarmee is het provinciale beleid met betrekking tot kantoren ook niet onverkort van toepassing op deze ontwikkeling.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.3	In de huidige situatie is reeds sprake van gevaar en hinder door verkeer. De licht verstandelijk gehandicapten komen en gaan overdag vaak zelfstandig te voet, lopen op de Cimbaalsingel en zijn weinig of niet alert op het vaak hard rijdende verkeer, met name ter hoogte van het deel van de Cimbaalsingel waar geen woonerf aanwezig is. De risico's kunnen extra beperkt worden door op dit deel de status van woonerf toe te passen. Dit kan eenvoudig gerealiseerd worden door het bord woonerf te verplaatsen. Alhoewel dit formeel wellicht buiten het plan valt, dient de gemeente dit aspect vanuit een brede invulling van de goede ruimtelijke ordening mee te nemen.
<i>Reactie gemeente</i>	Binnen een 30 km gebied moeten voetgangers zich veilig kunnen bewegen door het verkeer. Dit geldt ook voor minder valide verkeersdeelnemers. Dat automobilisten zich niet altijd aan de regels houden valt te betreuren. Maar dit is geen aanleiding om binnen een woonwijk niet te voorzien in deze specifieke woonvormen en dagbesteding. De suggestie om het woonerf te vergroten zal bekeken worden maar dit gaat het bereik van dit bestemmingsplan te buiten. De gemeente wil hier welwillend naar kijken maar de uitbreiding van het woonerf is in onze optiek niet noodzakelijk om het plan te laten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Ook zonder uitbreiding van het woonerf wordt voldaan aan dit juridische vereiste. Nb. initiatiefnemer heeft aangegeven dit idee te willen steunen.

	De gemeente heeft n.a.v. de eerdere inspraakreactie en de daaropvolgende informatieavond aan de indiener van de zienswijze aangegeven dat er een mogelijkheid is om separaat van deze ruimtelijke procedure die ziet op het Cimbaalterrein, een verzoek om verkeerskundige aanpassingen buiten dat Cimbaalterrein in te dienen. De gemeente heeft aangegeven welke aspecten hierbij van belang zijn. De gemeente zal n.a.v. zo'n verzoek beoordelen welke maatregelen passend zijn voor de overlast en onveiligheid die wordt ervaren.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
<i>1.4</i>	Uit de plantoelichting komen geen beperkingen naar voren t.a.v. het gebruik van deze ruimten, integendeel, commerciële verhuur wordt niet uitgesloten. Dit is in tegenspraak met het gesteld in de Nota van inspraak op het voorontwerp. Daartegen wordt uitdrukkelijk bezwaar gemaakt. De planregels dienen commerciële verhuur voor bijvoorbeeld partijen met muziek e.d. buiten de werktijden uitdrukkelijk uit te sluiten.
<i>Reactie gemeente</i>	Zoals in de Nota van inspraak al aangegeven, is commerciële verhuur niet aan de orde. Dat zou ook strijdig zijn met de gegeven bestemming. De bestemming geeft aan welk gebruik is toegestaan. De plansystematiek en bestemmingsomschrijving heeft reeds in zich dat strijdig gebruik wordt uitgesloten. In een bestemmingsplan wordt niet uitputtend omschreven welk gebruik <i>niet</i> valt onder de gegeven bestemming. Dat geldt zowel binnen als buiten werktijden. Overigens is in hetzelfde pand ook sprake van zorgwoningen, wat logischerwijs inhoudt dat ook bij het toegestane niet- commerciële gebruik van de multifunctionele ruimten sowieso nadrukkelijk gekeken wordt naar het voorkomen van hinder en overlast. Gebruik in de late avond en de nacht zal dan ook niet plaatsvinden. De ruimten dienen een meerwaarde voor bewoners en omwonenden te vormen. Wezenlijke hinder of overlast door het gebruik van de multifunctionele ruimten is niet aan de orde.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de planregels
<i>1.5</i>	Tegenover de woning Cimbaalsingel 12 (en 14) zijn parkeerplaatsen gepland waardoor de kans op lichthinder door parkeren reëel is. Het gestelde in de nota van inspraak op het voorontwerp biedt onvoldoende garanties tegen lichthinder. Zolang deze er niet zijn wordt bezwaar gemaakt tegen de parkeerplaatsen tegenover Cimbaalsingel 12. Uit het voorgaande blijkt dat er 7 parkeerplaatsen extra gepland zijn dan nodig. Door de parkeerplaatsen recht tegenover de woning Cimbaalsingel 12 (en 14) te laten vervallen (ter hoogte van de vijver) kan de lichthinder voorkomen worden.
<i>Reactie gemeente</i>	Het bestemmingsplan spreekt zich niet specifiek uit over de exacte locatie van parkeervoorzieningen. Dit is ook niet wenselijk en ook niet gebruikelijk binnen de gemeente Nieuwegein. Daarnaast is het niet ongebruikelijk in een stedelijke woonomgeving dat enige lichthinder van auto's in de avonduren ondervonden wordt. Gezien het geprojecteerde aantal parkeerplaatsen tegenover de woning van de indiener van de zienswijzen zal het aantal momenten van lichthinder in de avonduren beperkt zijn. Anderzijds laat ook het nu geldende planologische regime het toe dat parkeervoorzieningen in het plangebied worden aangelegd.

<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.6	Tijdens de laatste voorlichtingsavond kwam naar voren dat het niet mogelijk is de meeste geluid- en trilling arme technieken toe te passen. Met name kosten zouden daarvoor een belemmering zijn. Ik ga ervan/verzoek de gemeente c.q. Reinaerde erop toe te zien uit dat de meest geluid- en trilling arme technieken toegepast worden en de gemeente daarop handhaaft. Voor evt. bedrijfs- (in de breedste zin) en bouwschade wens ik beide partijen op voorhand aansprakelijk te stellen.
	Het is aan de initiatiefnemer/bouwer om te bepalen welke bouwtechnieken worden toegepast. Hierbij zal altijd een afweging plaatsvinden tussen kosten en overlast voor omwonenden. Hierbij is het niet ongebruikelijk dat enige mate van overlast in de bouwfase wordt ervaren. In het kader van de Omgevingsvergunning kan de gemeente hier maar beperkt voorwaarden aan stellen. De gemeente Nieuwegein kan niet aansprakelijk gesteld worden voor bouwschade die door een derde wordt veroorzaakt. De bouwer heeft in het laatste buurtoverleg aangegeven weldegelijk voor een trilling arme techniek te hebben gekozen (boorpalen) en heeft inmiddels bouwkundige vooropnames uitgevoerd bij woningen in de directe omgeving.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.7	Bij de Cimbaal zullen diverse geluidbronnen optreden. Dit betreft geluid van installaties, geluid van parkeren (parkeren, slaande deuren, etc.), geluid van laden en lossen op het terrein (afval o.a.). Een akoestisch onderzoek naar de impact en de mogelijke maatregelen ten aanzien geluid in de omgeving ontbreekt. Daarmee voldoet het plan niet aan de vereiste onderbouwing ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening.
<i>Reactie gemeente</i>	Een instelling voor wonen met zorg en dagbesteding is aan te merken als een categorie 1 inrichting. Op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering geldt voor een dergelijke inrichting een richtafstand van 10 meter. Ten opzichte van de omliggende woningen wordt overal voldaan aan deze richtafstand. Daarmee bestaat er geen aanleiding tot het doen van onderzoek en kan zonder onderzoek geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast geldt dat gedurende de dagperiode geluid van parkeren, laden en lossen in het kader van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing gelaten moet worden. Dus ook hieruit ontstaat geen aanleiding tot het doen van onderzoek. In de oude situatie hebben op locatie vergelijkbare activiteiten plaatsgevonden. Vanuit de directe omgeving zijn nimmer klachten van geluidsoverlast ontvangen of kenbaar gemaakt. In de plantoelichting ontbreekt de bovenstaande onderbouwing. Deze wordt toegevoegd.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de plantoelichting wordt nader gemotiveerd dat de voorgenomen activiteiten ook qua het aspect geluidsoverlast inpasbaar zijn.
1.8	Het gehanteerde bouwblok in het akoestisch onderzoek komt niet overeen met de toekomstige situatie in het ontwerp paragraaf 2.2. De waarden die in dit onderzoek gepresenteerd zijn, zijn derhalve achterhaald c.q. onjuist.

<i>Reactie gemeente</i>	Het bouwblok is op verzoek van de omwonenden iets gedraaid en verschoven. Qua gevelbelasting geeft dit een marginaal verschil. Een ontheffing hogere waarden blijft vereist en kan nog steeds verleend worden.
<i>Conclusie</i>	De bijstelling van het bouwblok wordt verwerkt in het geluidsonderzoek. De zienswijze leidt verder niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 en 3

2.1	Beide zienswijzen zijn van verwanten van bewoners van een andere locatie van Reinaerde in Nieuwegein. De bewoners van die andere locatie zullen verhuizen naar de nieuwbouw op het Cimbaalterrein. Beide zienswijzen gaan niet over de ruimtelijke aspecten van de bestemmingsplanprocedure en zijn in principe ook niet gericht tegen het idee van nieuwbouw op deze locatie binnen de ruimtelijke kaders die het bestemmingsplan biedt. De zienswijzen gaan over het interne proces van Reinaerde en de keuzes die daarin worden gemaakt in zorg- en gebouwconcept. De medezeggenschap van verwanten/bewoners is hierin volgens indieners onvoldoende geregeld wat leidt tot keuzes die voor de indieners van de zienswijzen onbegrijpelijk en op punten ook onacceptabel zijn. Men stelt dat deze onvrede breder aanwezig is onder de verwanten. Alhoewel de gemeente geen wettelijke zeggenschap heeft over 'de binnenkant' van het zorg- en gebouwconcept, wordt zij verzocht om in een gesprek met de Raad van Bestuur van Reinaerde haar invloed aan te wenden vanuit haar algemene verantwoordelijkheid voor het welzijn van haar inwoners met een verstandelijke beperking.
<i>Reactie gemeente</i>	Zoals de indieners al aangeven, heeft de gemeente geen zeggenschap over de gebouwinrichting en het zorgconcept. Dat is de verantwoordelijkheid van de zorgaanbieder. De zeggenschap van de gemeente gaat in dit geval niet verder dan het toetsen op goede ruimtelijke ordening via de bestemmingsplanprocedure en op bouwregelgeving via de aanvraag van de omgevingsvergunning die hierop volgt. Dat neemt niet weg dat de gemeente de zienswijzen wel degelijk serieus neemt. De gemeente heeft een gesprek gevoerd met de indieners van de zienswijzen en heeft vervolgens Reinaerde benaderd en de zienswijzen onder de aandacht gebracht. Er wordt door Reinaerde op korte termijn een gesprek ingepland met de indieners van de zienswijzen waarbij de Raad van Bestuur van Reinaerde vertegenwoordigd zal zijn. De gemeente is reeds in gesprek met Reinaerde, en zal dat ook op bestuurlijk niveau doen. Hierbij houdt zij in acht waar de grenzen van de gemeentelijke bevoegdheden liggen. Waar mogelijk en voor de direct betrokken partijen wenselijk, biedt de gemeente aan een ondersteunende rol te spelen.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De gemeente pakt deze zienswijzen verder op buiten de ruimtelijke procedure met inachtneming van de grenzen van haar bevoegdheden..