

Nieuwegein



Notitie beantwoording inspraak en vooroverleg

**Voorontwerpbestemmingsplan
Blokhoeve Blok West**

Bladnummer 2/9

Onderwerp Notitie beantwoording inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Veegplan 9 locaties Nieuwegein

Inleiding

Dit is een reactienota inspraak en vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan Blokhoeve Blok West.

Het voorontwerpbestemmingsplan Blokhoeve Blok West heeft ter inzage gelegen van 8 maart 2022 tot en met 21 maart 2022. Gedurende deze periode kon eenieder een inspraakreactie indienen. Van deze gelegenheid is door 1 persoon gebruik gemaakt. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de relevante overlegpartners. Onderstaand zijn de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties weergegeven en beantwoord.

Het plangebied van het bestemmingsplan Blokhoeve Blok West maakte in eerste instantie onderdeel uit van het voorontwerpbestemmingsplan Blokhoeve Zuid West. Nadat dit voorontwerp in de zomer van 2016 ter inzage heeft gelegen is besloten om het gebied Blokhoeve Blok West buiten beschouwing te laten. Ook de inspraakreacties die toen zijn ingediend en betrekking hadden op Blok West of daaraan gerelateerd zijn, zijn toen buiten beschouwing gelaten. Wel is aangegeven dat deze inspraakreacties zullen worden betrokken bij de verdere planontwikkeling door de initiatiefnemers van Blok West. In de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Blokhoeve Blok West werden de volgende onderwerpen als belangrijkste aandachtspunten/zorgpunten benoemd:

- Lichthinder door Klimhal
- Hoogte klimhal
- Windhinder door Klimhal
- Geluidhinder door buitenactiviteiten bij Klimhal
- Verkeer en parkeergelegenheid
- Soort bebouwing / verhouding sociaal niet-sociaal
- Overlast park / veiligheid

Bovenstaande aandachts- en zorgpunten zijn door de gemeente gehoord en meegewogen bij de verdere uitwerking van de plannen voor Blokhoeve Blok West. Uit de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Blokhoeve Blok West blijkt echter dat we nog niet alle aandachts- en zorgpunten hebben kunnen wegnemen. In onderstaande beantwoording wordt hier verder op ingegaan.

Beantwoording inspraakreacties

Nr.	Inspraakreactie	Beantwoording gemeente
1	<p>Indiener 1</p> <p>Via deze inspraakreactie wil ik reageren op het voorontwerpbestemmingsplan van Blokhoeve West (ook wel Hoeverijk).</p> <p>Allereerst wil ik aangeven dat wij zeer verheugd zijn in het bouwen op deze locatie. De veranderingen kunnen grotendeels mijn instemming hebben. Bijgaand treft u aan enkele bezwaren.</p> <p>De door u geschetste situatie heeft voor mij de volgende bezwaren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Breedte waterpartij tussen Blokhoeve Zuid-West en park met woonappartementen 2. Hoogte muur overdekte klimhal 3. Glaswand en verlichting overdekte klimhal 4. Terrasvoorziening klimhal 5. Geluidoverlast bowlingbanen 6. Parkeerproblemen <p>Ad 1: Bij de koop van mijn appartement was de breedte van de waterpartij over de gehele lengte meer dan de huidige in het plan aangegeven breedte. Ik heb dus bezwaar tegen de voorgestelde vorm. Mijn voorstel is om de breedte over de volledige lengte dezelfde breedte te geven (30meter) zoals bedoeld toen ik mijn appartement kocht in 2011.</p> <p>Ad 2: De hoogte van de muur is abnormaal hoog in verhouding tot de huidige bebouwing. In 2012 is een raadsbesluit genomen dat niet hoger dan 15 meter gebouwd zou worden. Als het de bedoeling is dat deze muur de geluidsoverlast moet tegengaan van de bedrijven die daarachter gevestigd zijn, dan zijn daar gemeentelijke regels voor die</p>	<p></p> <p><i>In het bestemmingsplan Blokhoeve Blok West is niet de gehele door u bedoelde watergang opgenomen. Voor een klein deel van de watergang geldt nog het bestemmingsplan Blokhoeve 2012. Ook in dit bestemmingsplan heeft de watergang de bestemming 'Water'. Ten opzichte van wat is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan voor de watergang (het bestemmingsplan Blokhoeve 2012) zal de bestemming van de watergang grotendeels gelijk blijven. In het westen van het plangebied wordt de watergang iets smaller, maar daar tegenover staat dat hij in het midden en oosten van het plangebied net wat breder wordt.</i></p> <p><i>In 2012 is het bestemmingsplan Blokhoeve 2012 vastgesteld. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakte in eerste instantie onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan had het plangebied de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. In de uitwerkingsregels van deze</i></p>

Bladnummer 4/9

Onderwerp Notitie beantwoording inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Veegplan 9 locaties Nieuwegein

	<p>geluidsoverlast voor de omgeving moeten tegengaan. Hierop dient dan ook gehandhaafd te worden zodat wij van overlast verstoken blijven. Ik wil u er tevens op wijzen dat indien er sprake is van mogelijke geluidsoverlast dit vooral gebeurt vanuit de bowlingbanen (zie tevens opmerking bij punt 5).</p>	<p><i>bestemming was aangegeven dat de bouwhoogte max. 20 meter mocht zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bouwhoogte toen teruggebracht naar 15 meter. Deze maximale bouwhoogte gold voor vrijwel het hele plangebied van voorliggend bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Na vaststelling is het plan voor een aantal locaties, waaronder Blokhoeve Blok West, vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit omdat onvoldoende aangetoond was dat de naastgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering zouden worden geschaad.</i></p> <p><i>Inmiddels zijn we ruim tien jaar verder en zijn de inzichten over de daadwerkelijke invulling van het gebied steeds duidelijker geworden. In tegenstelling tot wat in 2012 in het bestemmingsplan stond willen we niet voor het hele gebied een maximale bouwhoogte van 15 meter hanteren. Er is gekozen voor een wat meer getrapte opbouw van het gebied met bebouwing van maximaal 20 meter hoog aan de noordwestkant van het gebied, maximaal 15 meter hoog aan de zuidwestkant van het gebied en voor de rest van het gebied maximaal 13 of 10 meter hoog. Deze getrapte opbouw zorgt ervoor dat de woningen in het gebied worden afgeschermd van het geluid afkomstig van de bedrijven ten westen van het plangebied.</i></p>
	<p>Ad 3: Door de totale glaswand van de muur zal de zon veel weerkaatsing geven in de richting van de appartementen die daar tegenover staan aan de Middelhoeve en aan de nieuw te bouwen woningen die er voor komen te staan. Ook in de avonduren zal de verlichting geen prettige aanblik voor de bewoners van de appartementen. De omgeving zal door de straling van het licht verlicht worden terwijl dat nu juist niet het geval is en rustig op het terras van mijn woning doorgebracht kan worden. Indien de verlichting zelfs het park (deels) gaat verlichten zal dat aantrekkingskracht op (hang)jongeren hebben</p>	<p><i>Ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan was het ontwerp voor het klimcentrum inderdaad nog zo dat de wanden aan de noord- en oostzijde van het klimcentrum voor het grootste deel van glas waren. Inmiddels is het ontwerp voor het klimcentrum verder uitgewerkt. Op basis van dit ontwerp is de vergunning aangevraagd en ligt het ontwerpbesluit gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.</i></p> <p><i>In het definitieve ontwerp is enkel de noordelijke gevel in het midden van het</i></p>

<p>om de avond- en nachturen in het park door te brengen. Er is juist voor gekozen GEEN verlichting in het park te brengen om dit tegen te gaan.</p> <p>Waarom wordt de glaswand niet aan de bedrijvenkant gemaakt, zodat wij geen last van het licht en zonweerkaatsing? De bedrijven staan er haaks op en zullen er dus geen last van ondervinden. Daarbij zijn die 's avonds over het algemeen niet aanwezig.</p> <p>Het argument van de ontwikkelaar dat de ruimte te warm is voor de klimmers vanwege de zon is onzin. Een betere airco lost dat probleem op. Die zal er waarschijnlijk toch wel in komen.</p> <p>Verder is de bedoeling van de muur om woningen en bedrijven te scheiden. Door de stenen muur aan de woningen kant te houden en de glaswand aan de bedrijven kant wordt daar gevolg aan gegeven. De klimmers zullen toch niet van het uitzicht willen genieten als ze boven klimmen.</p>	<p><i>klimcentrum nog volledig van glas. De wanden aan de oostzijde worden grotendeels bedekt door buitenklimwanden en groen. Doordat met name de noordgevel (de gevel waar de zon niet op staat) van glas is zal de weerkaatsing van zon richting de woningen en de lichtuitstraling naar de nieuwe woningen zeer beperkt zijn. Daarnaast is de afstand tot de bestaande woningen (zoals de woning van inspreker aan de Middelhoeve) dusdanig groot (150-200 meter) dat ter plaatse van deze woningen geen sprake zal zijn van (verstorende) lichthinder.</i></p> <p><i>Het voorstel om de glaswand te verplaatsen naar de bedrijvenkant te verplaatsen is niet in lijn met het uitgangspunt dat het klimcentrum een geheel moet vormen met de omgeving. Het klimcentrum is een markant, speciaal en uitnodigend gebouw wat juist door zijn openheid gevoelsmatig onderdeel is van de aanliggende openbare ruimte.</i></p>
<p>Ad 4: De terrasvoorzieningen evenals de glaswand aan de bedrijvenkant situeren. Hierdoor is er in de avond en dag geen last van het terras aan de oostzijde. Eventueel een nooddeur (alleen in geval van NOOD te openen) aan de zijde van de woningen. Hiermee wordt de scheiding tussen wonen en bedrijven in tact gehouden, is er voor hangjeugd uit het park geen reden om daar te verblijven en hebben de woningen ook geen last van het terras. (Hang)jongeren zullen niet zo snel aan de bedrijven kant een consumptie kopen. In het park blijft het donker en dus voor de jongeren geen aangename plaats in de avond- en nachturen.</p>	<p><i>Op voorhand zien wij geen aanleiding om te veronderstellen dat het terras, door de ligging aan de oostzijde, extra aantrekkende werking heeft op hangjongeren. Mocht in praktijk toch blijken dat hier sprake van is dan zal op dat moment gekeken worden of hierop ingegrepen moet worden. Een verplaatsing van het terras naar de westzijde is daarbij niet aan de orde. Het voorziene terras biedt een kwalitatieve bijdrage aan de functie en uitstraling van het klimcentrum en het omliggende nieuwe woongebied.</i></p>
<p>Ad 5: Van bewoners van de Vlierhoeve die langs de Middelhoeve wonen heb ik begrepen dat die nogal wat geluidsoverlast hebben van de bowlingbaan. Stuiterende ballen, omvallende kegels en het weer bij elkaar rapen en opzetten van de kegels worden als hinderlijke geluiden ervaren als ze buiten zitten. Nu wordt er rond de bowlingbaan een</p>	<p><i>Naar het geluid afkomstig van de bowlingbaan is onderzoek gedaan, zie ook bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat er enkele aanvullende maatregelen nodig zijn om tot een aanvaardbare situatie voor de nieuwe woningen te komen. Na verschillende maatregelen te hebben onderzocht is gekozen</i></p>

	<p>complex met woningen neergezet waardoor de voornoemde bewoners geen last meer zullen hebben, maar de nieuwe bewoners des te meer omdat ze nog dichters tegen de bowlingbaan aanzitten.</p> <p>Het lijkt mij noodzakelijk de bowlingbaan op te dragen hun geluidsoverlast naar buiten toe tegen te gaan door beter isolatie van het gebouw. Ook hierbij is handhaving op zijn plaats. Dit zal door de gemeente vastgesteld en gecontroleerd dienen te worden.</p>	<p><i>voor een combinatie van twee maatregelen in en rondom de bowlingbaan:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Het intern verplaatsen van de vijf basspeakers.</i>- <i>Het afschermen van het geluid door het bouwen van een geluidsscherm op de erfgrans rondom de bowlingbaan.</i> <p><i>Beide maatregelen zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de bowlingbaan. Wat betreft de tweede maatregel is in de regels van het bestemmingsplan ook opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen alleen wordt verleend als vaststaat dat het geluidsscherm wordt gebouwd.</i></p>
	<p>Ad 6: Door een terras te realiseren (waar ik volgens punt 4 niet voor ben) aan de kant van de woningen zullen bezoekers van de klimhal de locatie gaan betreden via deze ingang nadat ze hun auto in de woonwijk hebben geparkeerd in plaats van op de parkeerplaats aan de bedrijven kant. Nu al hebben we regelmatig overlast van parkeerders die de Beursfabriek bezoeken als de parkeerterreinen daar redelijk vol staan. Indien men aan de woningen kant niet naar binnen kan omdat het terras en de glaswand aan de andere kant zitten zal men niet zo snel in de wijk gaan parkeren omdat men dan toch helemaal moet omlopen.</p>	<p><i>Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied worden in het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd (zie ook de toelichting op het bestemmingsplan, paragraaf 4.2.1). Voorliggend plan is niet de plek om de parkeerproblemen die er op dit moment zijn op te lossen. Daarnaast kunnen wij bezoekers van bijv. de klimhal niet verplichten om hun auto op de parkeerplaats bij de klimhal te parkeren. Wel kunnen we aan de eigenaar van de klimhal meegeven om in de communicatie aan te geven dat bezoekers kunnen parkeren op de parkeerplaats ten westen van de klimhal.</i></p>
	<p>Indien u over dit schrijven nog vragen heeft en/of een mondelinge toelichting wenst, ben ik bereid om een afspraak hierover met u te maken.</p> <p>Ik hoop dat dit aanleiding voor u zal zijn om de plannen drastisch aan te passen en meer in overeenstemming brengt met de eerste ideeën waarbij rekening wordt gehouden met reeds bestaande en toen beloofde bebouwing.</p>	

Bladnummer 7/9

Onderwerp Notitie beantwoording inspraak en
vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan
Veegplan 9 locaties Nieuwegein

Resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro

Geadresseerde instantie	Reactie ja/nee	Volgnr.
Provincie Utrecht	Ja	1
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	Ja	2
Gasunie	Ja	3

Nr.	Reactie	Beantwoording gemeente
1	<p>Provincie Utrecht</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan 'Blokhoeve Blok West' geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.</p>	-
2.	<p>Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden</p> <p>Onze conclusie In het plan is sprake van een toename aan verhard oppervlak. Uitgaande van een toename aan verhard oppervlak van 12.372 m2 bedraagt de waterbergingsopgave minimaal 557 m3. In het plan is een waterberging van 775 m3 beoogd. Op deze manier wordt de kans op wateroverlast verkleind. Daarnaast kan de realisatie van waterberging in combinatie met groen ook bijdragen aan de reductie van hittestress en droogte. Wel vragen wij u om de aanleg van doodlopende watergangen in het plan te voorkomen.</p> <p>Wateradvies Wij vragen u om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen op basis van onderstaande opmerkingen.</p> <p>1. Concretiseren waterberging in toelichting Het uitgangspunt van het beleid van de gemeente Nieuwegein bij nieuwbouw, herstructurering en renovatie is het lokaal verwerken van extreme buien. De ambitie is onder andere om in het gebied of op het perceel minimaal 15 mm te infiltreren. Wij vragen u om de benodigde (minimale) waterberging te berekenen en op te nemen in de beschrijving in par. 4.2.3.</p>	<i>De waterparagraaf en het Waterhuishoudkundig plan zijn aangepast naar aanleiding van deze reactie.</i>

	<p>2. Opnemen diameter en lengte dammen met duikers in toelichting Voor de dammen met duikers vragen wij u uit te gaan van een maximale lengte van 10 meter en een minimale diameter van 500 mm (en bij voorkeur 800 mm). Daarnaast dient de aanleg van nieuwe dammen met duiker boven de 25 m2 ook gecompenseerd te worden in open water. Wij vragen u om deze uitgangspunten op te nemen in par. 4.2.3.</p> <p>3. Onderhoud zuidelijke watergang In het waterhuishoudkundig plan (bijlage 7) staat: "De watergang aan de zuidzijde is in eigendom van het waterschap en zal ook door het waterschap worden onderhouden". Dit is onjuist. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van deze watergang. Wij vragen u om dit aan te passen in par. 7.7 van bijlage 7.</p> <p>4. Overige adviespunten Daarnaast adviseren wij u om in het plan rekening te houden met onderstaande adviespunten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven straatpeil; • Het gebied dient zo ingericht te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater. 	
3.	<p>Gasunie</p> <p>Het ontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.</p>	-