

**Nieuwegein**



**Procesdocument bestemmingsplan**

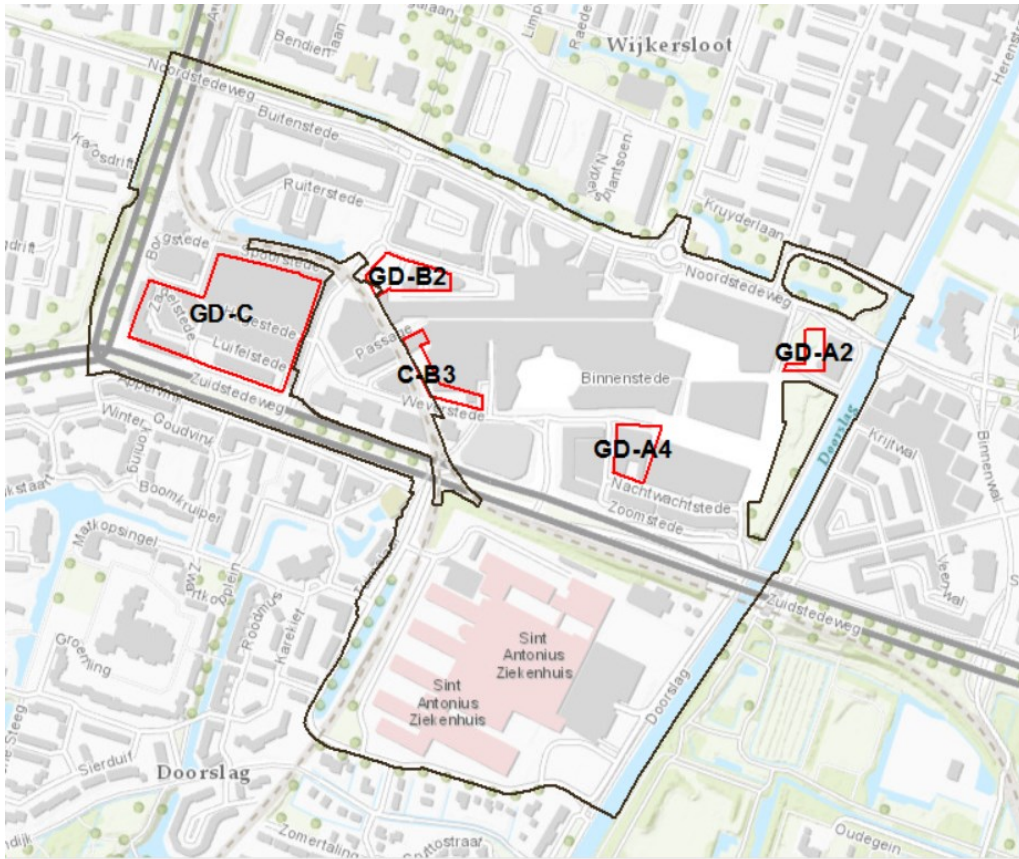
**Binnenstad (City) Nieuwegein**

## 1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nieuwegein lag ter inzage van 19 juni 2017 t/m 3 juli 2017. Gedurende deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Ook in het kader van het verplichte vooroverleg heeft een aantal instanties op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. Onder meer op basis van de ingediende inspraakreacties is in 2018 gebleken dat het niet zinvol was om het ontwerpbestemmingsplan voor de hele binnenstad (City) verder in procedure te brengen. Voor de HN-locatie (28 juni 2018) en het Stationsgebied en Blok B1 (23 januari 2020) zijn vervolgens afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld. Voor het overgebleven gebied van de binnenstad (exclusief de Doorslagzone) is voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

In het voorontwerpbestemmingsplan waren de diverse ontwikkellocaties nog opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden. Inmiddels zijn echter het Koersdocument City 2017 en de Gebiedsopgave City 2019 vastgesteld. Met vaststelling van deze documenten is de weg verder ingezet naar een toekomstbestendige doorontwikkeling van City Nieuwegein tot een levendige, aantrekkelijke, groene en duurzame binnenstad. De Gebiedsopgave is onder meer het resultaat van een co-creatieproces waarbij de ambities van het Koersdocument geconcretiseerd zijn naar uitgangspunten en leidende principes.

Deze uitgangspunten en leidende principes zijn vertaald in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan, waarbij zo concreet mogelijk invulling wordt gegeven aan de ontwikkellocaties (zie onderstaande tekening).



Overzicht ontwikkellocaties

Voorgaande betekent dat de stedenbouwkundige kaders (bijvoorbeeld hoogtes en oppervlaktes) en de toegestane gebruiksmogelijkheden vastgelegd worden. Binnen deze kaders wordt met co-creatie en/of participatie nadere invulling gegeven aan deze locaties én aan de invulling van de pleinen, verbindingen en de overige buitenruimtes. Per ontwikkellocatie wordt vervolgens met inbreng van omwonenden en betrokkenen, een Ontwikkelkader opgesteld. De Ontwikkelkaders worden vastgesteld door de gemeenteraad.

De tussenstap van dit bestemmingsplan is mede noodzakelijk om invulling te kunnen geven aan het voorbereidingsbesluit (14-11-2019) en de vestiging van een voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op enkele percelen (13-12-2018). Hiermee heeft de gemeente stappen gezet om de publiekrechtelijke mogelijkheden optimaal te kunnen gebruiken om de gestelde ambities waar te kunnen maken. Het opstellen van een bestemmingsplan is daarvoor wel noodzakelijk.

Bladnummer 4/10  
Onderwerp Procesdocument bestemmingsplan Binnenstad  
(City) Nieuwegein

Het voorgaande betekent ook dat een aantal ingediende reacties uit 2017 inmiddels op onderdelen achterhaald zijn en reeds betrokken zijn bij de planvorming. Volledigheidshalve worden de destijds ingediende reacties hieronder weergegeven en beantwoord.

## 2 Beantwoording inspraakreacties

### Inspraakreacties 1 t/m 20, 24 (incl. 164 handtekeningen), 25 t/m 28 en 30 samengevat

#### Deelgebied West

Indieners maken bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte van 65 meter voor 2 locaties in het plan, vanwege:

- waardevermindering woningen/ investering zonnepanelen (planschade);
- zonverlies, schaduwwerking en slagschaduw op de wijk Noord-West en West (meer elektriciteitsgebruik);
- inkijk in tuin en woning (privacy aantasting);
- verkeerstoename;
- parkeerproblemen;
- uitzichtvermindering en verminderd woongenot: het is niet gunstig, geen fraai gezicht, een blokkade, maakt de buurt en binnenstad onaantrekkelijk, past niet en leidt tot horizonvervuiling, hangoverlast, claustrofobie.

Indieners verzoeken om:

- een schaduwstudie;
- alternatieven;
- beoordeling alternatief om de hoogste toren vlakbij het gebouw van de NVM te plaatsen;
- rekening te houden met bouwoverlast (de overlast van stof en dergelijke)
- waakzaam te zijn ten aanzien van dicht bij het water bouwen (waterstand, rioleringsproblemen en eventuele verzakkingen);
- groenvoorzieningen.

#### Beantwoording gemeente

##### *Bouwmogelijkheden*

Met de komst van de Gebiedsopgave 2019 is nadere invulling gegeven aan de ontwikkelingsmogelijkheden in West:

- De hoogteaccenten van 60-70m zijn gekoppeld aan bijzondere punten:
  - kruising van de Zuidstedeweg met de Doorslag (maximaal 70m),
  - kruising met de Koekoekslaan waar de tram City binnenkomt (maximaal 65m),
  - kruising van de Zuidstedeweg en de AC Verhoefweg (maximaal 70m). Met dit laatste hoogteaccent wordt de entree van City vanaf de Wijkerslootweg en de kruising van de Zuidstedeweg en AC Verhoefweg gemarkeerd.
- Daarnaast zijn langs de Zuidstedeweg accenten mogelijk tot 50m.

- De hoogte van de accenten wordt richting de Noordstedeweg afgebouwd om de schaduwwerking naar de zijde van de Spoorstede te minimaliseren.
- Aan de Spoorstede is de maximale bouwhoogte voor hoogte-accenten 36m.
- De hoogte-accenten worden slanker naarmate ze hoger worden en zijn boven een hoogte van 25-30m (afhankelijk van de locatie) beperkt tot een footprint van maximaal 550m<sup>2</sup>.
- De maximale basishoogte van de bouwblokken is 20 meter en volgt de rooilijn.

Met deze aanpassingen is (tevens ook) voor een deel tegemoet gekomen aan de bezwaren van diverse omwonenden. Het ontwerpbestemmingsplan geeft concreet invulling aan de hiervoor genoemde ontwikkelingsmogelijkheden. De gehanteerde hoogtes en massa's en afstanden ten opzichte van omliggende (bebouwde) functies kunnen passend worden geacht in het centrumgebied. Gelet op de invulling van het plangebied kan worden aangenomen dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot van indieners. Op grond hiervan vinden wij dat de belangen zwaarwegend zijn, maar dat het leefgenot van indieners niet onevenredig wordt aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van de beoogde ontwikkelingen. Groen en water zijn onderwerpen die integraal betrokken worden in de verdere uitwerking van de plannen.

#### *Bezinning*

De schaduw van de bebouwing ter plaatse van de ontwikkellocaties levert geen onevenredige verslechtering op van de bezonningssituatie van de omliggende woningen. De bezonning van de woningen voldoet in ieder geval aan de lichte bezonningsnorm zoals vastgelegd door TNO. Zie ook de bezonningsstudie zoals bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Overlast*

Wij beogen met dit bestemmingsplan de situatie voor bewoners, ondernemers en bezoekers te verbeteren door in te zetten op een kwaliteitsverbetering van City. Onvermijdelijk is dat er tijdens de realisatie van de plannen overlast kan ontstaan. De gemeente zal zich inspannen om tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden de overlast (denk aan geluid en stof) tot een minimum te beperken en de looproutes zo goed als mogelijk aan te geven. De gemeente zal u tijdig informeren over de planning en uitvoering van werkzaamheden. Mocht u desondanks verwachten dat er door de sloop/bouw dan wel door het voorziene planologische kader schade ontstaat die het maatschappelijk risico overstijgt, dan staat het u vrij om dit via de formele procedures voor respectievelijk nadeelcompensatie en/of planschade aanhangig te maken.

**Verkeersgeneratie en parkeren**

De Nota parkeernormen 2011-2015 respectievelijk de Gebiedsopgave 2019 van de gemeente Nieuwegein wordt als uitgangspunt gebruikt om te toetsen of er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. In de algemene bouwregels wordt naar deze nota verwezen. Ook is het mogelijk om daar gemotiveerd van af te wijken. Bij de diverse ontwikkelingen worden de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd in een parkeergarage. Op voorhand zijn geen onoverkomelijke belemmeringen op dit punt te verwachten.

Voor wat betreft de verkeersgeneratie geldt dat een actualisatie van de mobiliteitstoets is opgesteld. Daaruit blijkt dat de voorgenomen plannen in City beperkt effect hebben op de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen. In aanvulling daarop worden maatregelen in het gebied getroffen en maatregelen op basis van gemeente breed mobiliteitsbeleid. Voor meer informatie wordt verwezen naar de mobiliteitstoets (inclusief actualisatie), zoals opgenomen als bijlagen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

**Sociale veiligheid**

In de huidige situatie is deels sprake van leegstand van bebouwing en een beperkte kwaliteit van de openbare ruimte. De nieuwe invulling in de gebieden met diverse functies draagt bij aan een verbetering van de sociale veiligheid en het voorkomen van criminaliteit. Bij de uitwerking van de verdere plannen wordt veiligheid als ontwerp-opgave meegenomen.

**Inspraakreactie 22 en 23 (Doorslagzone)**

Deze inspraakreacties hebben betrekking op de plannen voor de Doorslagzone. Voor de Doorslagzone zal een apart bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Voor de zomervakantie zijn de schetsen voor de Doorslagzone uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO). Omwonenden en andere belanghebbenden konden op dit VO reageren waarna het VO wordt uitgewerkt in een Definitief Ontwerp (DO). Op basis van het DO zal het bestemmingsplan voor de Doorslagzone worden opgesteld. Bij de uitwerking van dit bestemmingsplan worden de inspraakreacties mede betrokken.

**Inspraakreactie 30****30.1**

Indiener maakt bezwaar tegen het kunnen toevoegen van vierkante meters voor de functie retail binnen het 'Stationsgebied'. De ontwikkeling staat op gespannen voet met het uitgangspunt om ontwikkelingen niet in tijd naar voren te halen, zoals vastgelegd in de gemeentelijke Winkelvisie. In de laddertoets ontbreekt een onderbouw van de behoefte aan extra vierkante meters retail.

**Beantwoording gemeente**

De mogelijkheid voor detailhandel is in dit gebied inmiddels sterk gereduceerd met het vastgestelde en inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Stationsgebied en Blok B1. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voegt ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden geen meters detailhandel toe.

**30.2**

Indiener verzoekt om in de toelichting en regels van het plan explicieter naar voren te brengen dat er in het gebied West geen nieuwe detailhandelfuncties kunnen worden toegevoegd.

**Beantwoording gemeente**

Het bestemmingsplan voegt, zoals voorgaande beantwoording ook duidelijk maakt, geen nieuwe detailhandelfuncties toe. De mogelijkheden voor grootschalige detailhandel in West is komen te vervallen. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, maximaal 250 m2 detailhandel toe te voegen aan de zijde van het Stationsplein. De vestiging moet vanwege een innovatief concept namelijk een bijdrage leveren aan een levendig centrumgebied.

**30.3**

Indiener verzoekt om met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik zeer kritisch om te gaan met initiatieven die strekken tot het toevoegen van nog meer parkeerplaatsen en om dit in de toelichting duidelijk tot uitdrukking te brengen.

**Beantwoording gemeente**

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik wordt nadrukkelijk bekeken welke parkeermogelijkheden reeds aanwezig zijn, om te komen tot een optimale invulling van het ruimtegebruik. In het kader van de verdere uitwerking van de Ontwikkelkaders komt dit aan de orde.



### 3 Beantwoording vooroverlegreacties

#### Vooroverlegreactie 1: Veiligheidsregio Utrecht

In het voorontwerp bestemmingsplan speelt externe veiligheid geen directe rol. Wanneer er meer duidelijkheid is over de daadwerkelijke invulling van de locaties rondom de warmtecentrale en HN-locatie willen wij graag opnieuw adviseren.

##### **Beantwoording gemeente**

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij verdere initiatieven rondom de warmtecentrale zal wederom advies gevraagd worden.

#### Vooroverlegreactie 2: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Wij vragen u om de toename aan verhard oppervlak en de benodigde waterberging uit te werken en op te nemen in de toelichting.

##### **Beantwoording gemeente**

De exacte oppervlaktes aan nieuwe verhardingen zijn op dit moment nog niet bekend. Per saldo is er niet tot nauwelijks sprake van toename van verhard oppervlak. In de huidige situatie is reeds het overgrote deel reeds verhard. De gemeente hanteert bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater is afgekoppeld van de riolering en er in het plangebied geen schade optreedt aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (bijvoorbeeld 90 mm/u). Het plangebied wordt zodanig ingericht en ontworpen dat van een hevige bui minimaal 20 mm van het bestaande en het te realiseren verharde oppervlak kan worden verwerkt en geïnfiltreerd in het plangebied zelf.

Wij vragen u om in de planregels onder bestemming "Wonen" de verplichting op te nemen om de benodigde waterberging (m<sup>2</sup> en/of m<sup>3</sup>) te realiseren. Op deze manier maakt u in het bestemmingsplan mogelijk om de voorzieningen voor een goede waterhuishouding te realiseren. Ook dient de waterberging op de verbeelding met een dubbelbestemming te worden vastgelegd.

##### **Beantwoording gemeente**

Aan artikel 25.4 van de planregels is toegevoegd dat het plangebied zodanig wordt ingericht en ontworpen dat van een hevige bui minimaal 20 mm, gerekend over het verharde oppervlak, kan worden verwerkt en geïnfiltreerd.

#### Vooroverlegreactie 3: Provincie Utrecht

De regels in de PRV met betrekking tot kantoren zijn onder andere gebaseerd op de provinciale Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 (TSK). In de TSK is ten opzichte van de bestaande voorraad de behoefte aan toe te voegen kantooroppervlak in de binnenstad van Nieuwegein gesteld op ten hoogste 21.000 m<sup>2</sup> bvo. De provincie verzoekt om beide regelingen zodanig aan te passen c.q. met elkaar te verbinden, dat wordt geborgd dat het bestaande kantooroppervlak met ten hoogste 21.000 m<sup>2</sup> aan

Bladnummer 10/10

Onderwerp Procesdocument bestemmingsplan Binnenstad  
(City) Nieuwegein

zelfstandige kantoren kan toenemen.

**Beantwoording gemeente**

De regels zijn op dit punt aangepast.