

Nieuwegein



2021-226 Bijlage 1

Notitie beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad
(City) Nieuwegein

Inleiding

Dit is een reactienota zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein.

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein heeft ter inzage gelegen van **5 november tot 16 december 2020**. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en beantwoord.

Algemene reactie omgeving Erfstede

Voor de ontwikkellocatie Erfstede (Blok B2) zijn 7 zienswijzen ingediend, zowel door de grondeigenaren als door omwonenden. In beide gevallen kunnen zij zich niet verenigen met de huidige planologische ontwikkelingsmogelijkheid van deze locatie in het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen van de grondeigenaren en de omwonenden zijn ook tegengesteld. Om ten aanzien van de planologisch mogelijkheden voor de locatie Erfstede te komen tot een zorgvuldig afgewogen besluit wordt voorgesteld een onderzoeksperiode in te lassen.

Door voor de Erfstede een eigen bestemmingsplantraject voor te zetten geeft dit de mogelijkheid om gesprekken met de grondeigenaren en omwonenden te voeren (gezamenlijk en afzonderlijk), zodat de gekeken kan worden of de belangen van grondeigenaren en omwonenden dichterbij elkaar kunnen komen in een alternatief plan.

Het bestemmingsplan Erfstede wordt uiterlijk 1 november 2021 voor vaststelling aan de raad aangeboden.

De zienswijzen worden dan ook in hoofdzaak inhoudelijk besproken bij de vaststelling van dat plandeel. In algemene zin geldt dat in enkele van deze zienswijzen wel op hoofdlijnen onderwerpen worden besproken die te maken hebben met de stedelijke ontwikkeling in algemene zin in City, bijvoorbeeld ten aanzien van bouwhoogtes, privacy, veiligheid, drukte, bezonning en wind. Voor zover dit concrete onderwerpen zijn is in onderstaand overzicht van zienswijzen en inhoudelijke reactie gegeven. Voor het overige geldt dat in de toelichting op het bestemmingsplan en diverse reacties op onderstaande zienswijzen daar inhoudelijk invulling aan gegeven wordt.

Beantwoording zienswijzen

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
1	Van de Sande Berndsen Advocaten, namens Wegeb B.V.	
1.1	Motvering bestemming 'Verkeer' In het ontwerp is de gemeentelijke aanpak beschreven, te weten de transformatie van lege kantoren naar woonfunctie. De kantoorruimte is, behoudens de begane grond, inmiddels getransformeerd tot zelfstandige woonruimten. Van aankoop door de gemeente/ verkoop door indiener is thans geen sprake. Vooralsnog moet ervan uitgegaan worden dat de huidige functie van het gebouw blijft bestaan. In het ontwerp, noch in de toelichting wordt een steekhoudende verklaring gegeven waarom het aan indiener toebehorend perceel bestemd zou moeten worden tot 'verkeer'. Een dergelijke bestemming leidt ertoe dat indiener op geen enkele wijze het genot zal kunnen hebben van haar eigendom. Bij het opstellen van het plan is gekozen uit drie varianten. Daarbij is onder meer een mogelijkheid onderzocht met positieve uitslag dat de 'fietstunnel' naast het gebouw wordt ontsloten. In dat geval kan het gebouw onaangetast en in functie blijven. Zonder nadere toelichting of onderbouwing is onbegrijpelijk dat niet is gekozen voor deze variant.	De Kolfstedetunnel maakt deel uit van een doorgaande langzaamverkeerverbinding die nu van noord naar zuid loopt via de parkeergarage onder City Plaza. Een belangrijke verbetering voor de fiets komt tot stand wanneer de fietsroute evenwijdig aan de tramlijn kan worden gerealiseerd. Er ontstaat dan een tweede volwaardige noord-zuidroute. Bovendien draagt dit bij aan een goede bereikbaarheid van het toekomstige busstation. Uit meerdere windrichtingen kan de fietser dan comfortabeler en directer bij de OV-voorzieningen komen. Een voorwaarde voor het kunnen realiseren van deze route is het aanpassen van de Kolfstedetunnel. Het begin-/eindpunt hiervan zou niet langer in de parkeergarage moeten zijn, maar aan de Weverstede. Dit zou direct ook een impuls opleveren voor een nieuwe oost-west route via de Schakelstede en de Zoomstede waarbij een gecombineerde gelijkvloerse fiets- en voetgangersbrug City verbindt met Merwestein. Voor het aansluiten van de doorgaande langzaam verkeerverbinding van de Kolfstedetunnel op de Weverstede is onderzocht of deze naast de het bestaande pand Weverstede 1-9 kan worden gesitueerd. Het blijkt echter dat de lengte van de hellingbaan dermate langs is dat deze voor het pand Weverstede 1-9 langs loopt en pas bij de kruising van de trambaan en de Weverstede op hoogte is. Op deze locatie is ook ruimte nodig voor de oversteek en de aansluiting op de fietsroute naast de trambaan. Met de verdiepte ligging van de

		langzaamverkeersroute komt het pand Weverstede 1-9 geïsoleerd te liggen en is het pand moeilijk te bereiken. Ook zijn de parkeerplaatsen naast het pand niet meer goed bereikbaar. Naast de eisen die worden gesteld aan de hellingbaan geldt ook dat de ruimte in de Weverstede beperkt is. De bevoorrading van de ABC-locatie met vrachtwagens komt hier uit op de Weverstede en hiervoor is voldoende manoeuvreerruimte noodzakelijk.
1.2	Windhinder Volgens het ontwerpbestemmingsplan worden twee locaties ontwikkeld met een hoge bebouwing tot maximaal 32 meter en 50 meter. De hoogste bebouwing is voorzien aan de Weverstede tegenover het huidige pand Weverstede 1-3. In het plan zijn echter geen voorwaarden geformuleerd om onderzoek te verrichten naar windhinder. In het onderhavige geval is echter sprake van verhoogde windsnelheden die het verblijf in de directe omgeving van Weverstede 1-3 onaangenaam of zelfs gevaarlijk kunnen maken. Eveneens ontbreekt een rapportage naar aanleiding van een uitgevoerd bezonningsonderzoek.	In bijlage 7 van de toelichting is een bezonningsstudie opgenomen. De bebouwing van de ABC-locatie staat aan de noordzijde van de bebouwing van Weverstede 1-3. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de eventuele schaduwhinder van de geprojecteerde bebouwing op de ABC-locatie voor een groot deel valt op het dak van de winkels op de ABC-locatie. De mogelijke windhinder die in het gebied ontstaat als gevolg van de ontwikkelingen wordt grotendeels bepaald door de vorm, hoogte en oriëntatie van gebouwen. Er is nog geen sprake van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan, zodat de exacte mate van windhinder niet bepaald is voor het bestemmingsplan en wordt ook nu (nog) niet nodig geacht. Uitgangspunt bij uitwerking is dat er rond de toekomstige bebouwing een acceptabel windklimaat is. Bij de indiening van de omgevingsvergunning is een windonderzoek noodzakelijk. Indien er maatregelen noodzakelijk zijn dienen deze zoveel mogelijk te worden getroffen op gebouwniveau zodat er een acceptabel windklimaat ontstaat voor zowel de bewoners van de appartementen als de mensen die zich bevinden in de openbare ruimte. Voor de ontwikkeling van blok B1 is een windonderzoek uitgevoerd door Actiflow. Het onderzoek is wel uitgevoerd zonder de bebouwing van Weverstede 1-3. Uit het onderzoek blijkt dat

Bladnummer 5/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

		eventuele windhinder op de Weverstede niet wordt veroorzaakt door de geprojecteerde bebouwing op de ABC-locatie maar door de bebouwing van blok B1. De overheersende en maatgevende windrichtingen zijn namelijk westzuidwest en zuidzuidwest. De gemeente zal hiervoor maatregelen nemen. In artikel 25.5 en 25.6 zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot windcomfort en schaduwwerking.
1.3	Wijzigen bestemming Indiener verzoekt het ontwerp zodanig te wijzigen dat op het perceel de bestemming wonen komt te rusten dan wel gemengd wonen en kantoren c.q. de bestemming als omschreven in artikel 5 (Centrum-B3), en meer subsidiair de huidige bestemming blijft gehandhaafd.	Hieraan kan niet tegemoet gekomen, gelet op de gegeven motivatie onder punt 1.1.
2	Indiener 2	
2.1	De reactie heeft betrekking op de bouwplannen voor Erfstede.	De reacties met betrekking tot de Erfstede worden in een afzonderlijke nota zienswijzen te zijner tijd behandeld.
2.2	Indiener maakt bezwaar tegen de plannen voor de ABC locatie. Dit omdat volgens indiener die te dicht op de woning van indiener komt en te hoog wordt. Indiener krijgt door de nieuwbouw plannen minder uitzicht en zonlicht. Tevens krijgt indiener meer inkijk in de woning door de nieuwbouw plannen.	Wij begrijpen de belangen van indiener. In de planvorming van de binnenstad vanaf het OOB 2005 is echter op deze locatie voorzien in bebouwing. De invulling is slechts voor een klein deel van de bouwkvavel gewijzigd in de massaopzet. Wij zijn van mening dat deze wijziging ten opzichte van de invulling op grond van het OOB 2005 en zoals ook vastgelegd in het geldende bestemmingsplan per saldo leidt tot een beter en afgewogen plan. Indiener lijkt eraan voorbij te gaan dat op deze locatie al sinds het OOB 2005 voorzien is in bebouwing met een hoge mate van stedelijkheid. 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

Bladnummer 6/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

		woon- en leefgenot van indiener. Op grond hiervan vinden wij dat de belangen zwaarwegend zijn, maar de aantasting van het leefgenot van indiener niet onevenredig wordt aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van de ontwikkelingen. Wij achten voorliggend plan dan ook stedenbouwkundig acceptabel.
3	A & S Advocaten, namens NVM	
3.1	Wet voorkeursrecht De percelen van indiener zijn aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Het college heeft de rechtbank verzocht om een oordeel over de prijs te geven als bedoeld in artikel 13 van de Wvg. Die rechtszaak loopt nog. Een van de genoemde redenen om het bestemmingsplan in procedure te brengen is het versnellen van woningbouw. Echter omdat er nog geen concrete plannen zijn zal het vaststellen van een bestemmingsplan geen meerwaarde hebben. De reden dat juist nu het bestemmingsplan wordt vastgesteld, is volgens uw gemeente dat het gevestigde voorkeursrecht in stand zal blijven zodat de gemeente controle houdt op de ontwikkelingen. Dat is echter geen ruimtelijk te respecteren argument. Het dient als zodanig niet de goede ruimtelijke ordening dan wel fysieke leefomgeving. Het bestemmingsplan voldoet daarom niet aan de eraan te stellen eisen.	Door vaststelling van het Koersdocument City 2017 en de Gebiedsopgave City 2019 is de weg verder ingezet naar een toekomstbestendige doorontwikkeling van City Nieuwegein tot een levendige, aantrekkelijke, groene en duurzame binnenstad. De stedenbouwkundige kaders (bijvoorbeeld hoogtes en oppervlaktes) en de toegestane gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt en de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Het huidige bestemmingsplan Binnenstad 2007 voorziet niet in een juridisch-planologisch kader om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Actualisatie van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Het nieuwe bestemmingsplan moet dan ook uitnodigend zijn voor de verdere ontwikkeling van Nieuwegein City. Een plan dat de kansen die nu voor ons liggen als vertrekpunt heeft en aansluit bij de wensen van afnemers, het maatschappelijke veld en de Nieuwegeinners. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld en noodzakelijk te achten. 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. De gemeente acht het in deze fase niet noodzakelijk en wenselijk om alle plannen op bouwplanniveau te hebben uitgewerkt.
3.2	Motivering plangebied Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad (City) Nieuwegein' bestrijkt niet het hele gebied dat door de gemeente als 'City' wordt aangeduid. Dit zonder dat daarvoor een goede verklaring bestaat. Locaties buiten plangebied De zogenaamde locaties Stationsgebied, HN-locatie en Doorslagzone vallen buiten het plangebied. Dit terwijl die gebieden voorheen wel in planologische besluiten voor de binnenstad zaten. Zich kennelijk realiserend dat dat toelichting behoeft, heeft het college in het ontwerpbestemmingsplan gestreefd een sluitende verklaring te geven. Daarin slaagt het college echter niet. De door het college verstrekte verklaring luidt dat die gebieden in een ander bestemmingsplan zijn of worden geregeld. Dat overtuigt niet. Immers voor zover er reeds een ander bestemmingsplan bestaat (Stationsgebied en HN- locatie) geldt dat die plangebieden zonder bezwaar in het bestemmingsplan 'Binnenstad (City) Nieuwegein' kunnen worden opgenomen. Sterker nog, daar is alle aanleiding voor omdat het grootste deel van het plangebied niet bestaat uit ontwikkellocaties maar uit gebieden waarvoor 'aansluiting [is] gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen.'(Toelichting, par. 1.3.) Doorslagzone is ontwikkellocatie Voor zover nog een bestemmingsplan vastgesteld dient te worden (Doorslagzone) geldt dat juist daarvoor in het bestemmingsplan 'Binnenstad (City) Nieuwegein' ruimte is. Immers dit bestemmingsplan 'biedt ook het juridisch-planologisch kader voor de delen van het plangebied waar sprake is van concrete planvorming.' (par 3.2). De Doorslagzone	De gemeente komt beleidsvrijheid toe in het bepalen van de planbegrenzing. Daarbij geldt in beginsel de begrenzing van het geldende regime, maar is er aanleiding om de begrenzing op enkele onderdelen te wijzigen. Het plangebied bevat het centrum van Nieuwegein, met uitzondering van: • het stationsgebied van Nieuwegein en het gebied ten zuidwesten van het stationsgebied (Blok B1); • de Doorslagzone; • de HN-locatie. Voor de voorgaande locaties zijn zeer recent eigen plannen in procedure gebracht. Het wederom toevoegen van deze gebieden aan City wordt niet als doelmatig en noodzakelijk gezien. Voor deze gebieden geldt immers een actuele regeling die reeds aansluit bij het voorliggend plan. Dit doet verder niets af aan de ambities en doelen die de gemeente stelt ten aanzien van de beoogde kwaliteit op de diverse (ontwikkel)locaties. Om de samenhang te waarborgen zijn alle locaties in samenhang beschreven en onderzocht. De gemeente Nieuwegein heeft de aanwijzing CHW aangevraagd met als doel om het in planologische zin ruimte bieden aan de verschillende ontwikkelingen voor de toekomstbestendige doorontwikkeling van het centrum van Nieuwegein tot een echt bruisend stadshart. Hiermee is niet beoogd om het bestemmingsplan als doel op zich te stellen, maar uitsluitend een middel om de voorgaande ambities mogelijk te maken.

	is in feite niets anders dan een ontwikkellocatie die gelet op de uniformiteit van de planregels in het plangebied thuishoort. De NVM-locatie is, net als de Doorslagzone, een locatie waar de definitieve regels van ruimtelijke ordening vooralsnog niet bekend zijn en / maar binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad (City) Nieuwegein' nader vorm kunnen krijgen. Eigendom / exploitatie Een extra reden om de Doorslagzone net als de NVM-locatie in het plangebied op te nemen is dat de gemeente er vanuit gaat dat zij via gronduitgifte a la de Doorslagzone, op de NVM-locatie gronduitgifte kan bedrijven omdat de gemeente de NVM-locatie in eigendom heeft (zie toelichting, par. 6.1 Economische uitvoerbaarheid). Feitelijk is dat weliswaar niet het geval maar omdat de gemeente kennelijk die fictie (eigenaarschap) ten grondslag legt aan het planologisch beleid is er geen reden om de Doorslagzone anders te behandelen dan de Percelen. Daarnaast geldt dat de aanwijzing in het kader van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) geldt voor een bepaald gebied. Door daar delen uit te lichten (zoals nu het plan lijkt te zijn) geldt niet overal hetzelfde regime. Dat is niet in overeenstemming met het doel van de Chw-aanwijzing. Nog los van het feit dat aan het toepassen van de Chw regels zijn gesteld die in de ontwerpen niet worden nageleefd.	Niet wordt ingezien op welke wijze indiener wordt belemmerd door het niet opnemen van de Doorslagzone in voorliggend bestemmingsplan.
3.3	Aankomstplein en alternatieve inrichting Op de Percelen is voor een belangrijk deel een zogenaamd aankomstplein voorzien. Naar mening van de indiener is dat plein niet nodig noch wenselijk. De onderbouwing van (de wenselijkheid / noodzaak van) het aankomstplein overtuigt niet. De hier genoemde redenen ter onderbouwing van (de noodzaak / wenselijkheid van) het aankomstplein vergen niet dat die voorzieningen aldus worden gerealiseerd dat op de percelen vrijwel geen bebouwing meer mogelijk is. Evengoed kunnen die voorzieningen en / of het plein op het Dyade-perceel worden gerealiseerd. Dat heeft bovendien als voordeel dat zowel de nieuwbouw (die dan voor een groter deel op de Percelen kan komen) als de bestaande bebouwing ten westen van die nieuwbouw vrijer komen te liggen. Het geheel oogt dan minder beklemmend.	In het verleden zijn er meerdere studies geweest voor de entree van City aan de noordoostzijde bij de Doorslag, de NVM-Dyade locatie. Op deze locatie komen veel functies bij elkaar, naast de entree voor voetgangers naar het dek is hier een fietsenstalling gekoppeld aan de regionale fietsroute langs de Doorslag en een entree van de parkeergarage via de Lantaarnstede aanwezig. Ook zijn er veel appartementen met een entree aan de Lantaarnstede. Voor deze noordoost entree van City heeft de gemeente een aantal aandachtspunten geformuleerd: • geborgde bereikbaarheid van het dek voor

	Verder vermeldt pagina 13 van het omgevingskwaliteitsplan (welk plan onderdeel uitmaakt van de ontwerpen), dat de wijze van inrichting overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan wat bezonning betreft beter is voor Merwestein dan in de oorspronkelijke plannen was voorzien. Het huidige planologisch regime staat echter minder bouwvolume toe dan is voorzien in het (ontwerp)bestemmingsplan 'Binnenstad (City) Nieuwegein'. Dat verschil heeft enkel negatieve gevolgen voor de bezonning. Overigens is het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk wat bedoeld is met 'Merwestein'. Merwestein is een halte voor openbaar vervoer. Ook een sportcomplex wordt met die naam aangeduid. Is of zijn (een van) die voorzieningen beoogd, of nog iets anders?	mindervaliden door middel van een hellingbaan, de huidige lift is vaak defect; • een goede zichtbaarheid van de fietsenstalling aan de regionale fietsroute; • ruimte voor een groene en duurzame entree; • aandacht voor de logistiek en bereikbaarheid van bestaande en nieuwe appartementen, met logistiek wordt (pakket)bezorging, vuilafvoer, verhuizen, etc. bedoeld. De gemeente heeft hier gekozen voor een opzet waarbij er twee openbare ruimtes worden ingericht. Een Entreehof gekoppeld aan de Lantaarnstede, hier zijn de huidige entrees van de bestaande appartementen aan gesitueerd, de (nood)uitgangen van de winkels, traforuimtes en de entree van de parkeergarage. Aan deze functies wordt een opstelplek voor bezorgdiensten, een locatie voor vuilcontainers en ingangen van fietsenstallingen van aangrenzende woongebouwen toegevoegd. Vanuit het Entreehof is het dek bereikbaar via een trap. Aan de Doorslag wordt een Aankomstplein gesitueerd waarin naast een entree van de fietsenstalling een hellingbaan van meer dan 75m is opgenomen die veel ruimte nodig heeft. Op het Aankomstplein is ook ruimte voor groen en bomen aan de Doorslag waar bewoners en bezoekers van City kunnen verblijven.
3.4	Ontwikkellocatie De percelen zijn aangewezen als (onderdeel van) een van de zogeheten 'ontwikkellocaties', meer specifiek ontwikkellocatie GA-A2. Deze ontwikkellocatie voorziet onder meer in het mogelijk maken van woningbouw. Met betrekking tot het onderwerp Geluid (toelichting, par. 4.5 en ontwerpbesluit 'Hogere waarden Wet geluidhinder') zij het volgende opgemerkt. De percelen zijn te beschouwen als ontwikkellocatie gelegen binnen maatgevende bronnen. Ten onrechte zijn de percelen in de ontwerpen ten onrechte niet als zodanig behandeld. Het geluidsonderzoek schiet daarom tekort voor wat betreft zowel de voorbereiding als de motivering / onderbouwing.	Het akoestisch onderzoek is op dit onderdeel geactualiseerd en opgenomen in de rapportage BP Nieuwegein City', d.d. 12 februari 2021, kenmerk M.2020.0337.01.R001.

	De motivering van de ontwerpen ten aanzien van de op de percelen voorziene ontwikkeling is niet deugdelijk gelet op de onzorgvuldige voorbereiding. De haalbaarheid van City op de percelen is daarom niet afdoende. Een meer inhoudelijke beoordeling / reactie in het kader van deze zienswijze is daarom niet mogelijk.	
3.5	Windklimaat Het ontwerpbestemmingsplan onderkent dat voor een goede ruimtelijke ordening bij hoogbouw aandacht voor het windklimaat noodzakelijk is. Met betrekking tot de in het ontwerp opgenomen ontwikkellocaties staat evenwel vermeld dat geen onevenredige windhinder te verwachten is omdat het bouwvolume per saldo niet toeneemt ten opzichte van de geldende planologische situatie (Toelichting, par. 4.9.1). Indiener acht deze motivering onjuist en niet passend. Het onderzoek is op deze onderdelen niet zorgvuldig genoeg geweest. Dat het bouwvolume 'per saldo' niet toeneemt blijkt nergens uit. Indiener bestrijdt de aanname dat het (ontwerp)bestemmingsplan ten opzichte van de geldende situatie (per saldo of op locatieniveau) niet zou toenemen. Het (ontwerp)bestemmingsplan staat aanzienlijk meer bouwvolume toe. Als het zo zou zijn dat het bouwvolume per saldo niet toeneemt, betekent dat niet dat geen onevenredige windhinder te verwachten is. Het gaat immers om windhinder op (zeer) plaatselijk niveau, bijvoorbeeld op het niveau van iedere hoek van / straat bij hoogbouw waar wind kan worden ervaren en gevaar kan zetten. Windhinder laat zich als zodanig niet 'uitsmeren' of 'middelen' over een groter plangebied. De regeling in artikel 25 voldoet niet aangezien daar een aanvullend windonderzoek niet verplicht, maar facultatief is gesteld.	De mogelijke windhinder die in het gebied ontstaat als gevolg van de ontwikkelingen wordt grotendeels bepaald door de vorm, hoogte en oriëntatie van gebouwen. Er is nog geen sprake van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan voor de NVM-Dyade locatie, zodat de exacte mate van windhinder niet bepaald is voor het bestemmingsplan en wordt ook nu (nog) niet nodig geacht. Uitgangspunt bij uitwerking is dat er rond de toekomstige bebouwing een acceptabel windklimaat is. Bij de indiening van de omgevingsvergunning is een windonderzoek noodzakelijk. Indien er maatregelen noodzakelijk zijn dienen deze zoveel mogelijk te worden getroffen op gebouwniveau zodat er een acceptabel windklimaat ontstaat voor zowel de bewoners van de appartementen als de mensen die zich bevinden in de openbare ruimte. Voor het project Doorslagzone is reeds door bureau Peutz een windonderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat er geen slecht windklimaat ontstaat aan de noordzijde van de Doorslagzone richting het NVM-Dyade terrein. Aldus kan gesteld worden dat in redelijkheid geen onevenredige windhinder te verwachten is. Met betrekking tot de juridische regeling wordt artikel 25.5 als volgt gewijzigd: <i>a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 15 m of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de</i>

		<i>mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen;</i> <i>b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 15 m ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.</i>
3.6	Schaduw Voor schaduw geldt iets vergelijkbaars als voor wind (zie hierboven). De Toelichting meldt dat geen onevenredige schaduwhinder verwacht wordt omdat het bouwvolume per saldo niet toeneemt ten opzichte van de geldende planologische situatie. Indien er acht de motivering onjuist en niet passend. Het onderzoek is op deze onderdelen niet zorgvuldig genoeg geweest. Dat het bouwvolume 'per saldo' niet toeneemt blijkt nergens uit. De NVM bestrijdt de aanname dat het (ontwerp)bestemmingsplan ten opzichte van de geldende situatie (per saldo of op locatieniveau) niet zou toenemen. Het (ontwerp)bestemmingsplan staat aanzienlijk meer bouwvolume toe. Als het zo zou zijn dat het bouwvolume per saldo niet toeneemt, betekent dat niet dat geen onevenredige schaduwhinder te verwachten is. Het gaat immers om schaduwhinder op (zeer) plaatselijk niveau. Schaduwhinder laat zich als zodanig niet 'uitsmeren' of 'middelen' over een groter plangebied. De regeling in artikel 25 voldoet niet aangezien daar een aanvullend schaduwonderzoek niet verplicht, maar facultatief is gesteld.	In bijlage 7 van de toelichting is een bezonningsstudie opgenomen. Hieruit blijkt dat ter plaatse voldaan kan worden aan de lichte TNO-norm. In redelijkheid levert de nieuwe bebouwing geen onevenredige verslechtering op van de bezonnings situatie van de omringende woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Met betrekking tot de juridische regeling wordt artikel 25.6 als volgt gewijzigd: <i>a. voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van 15 m of meer verleend kan worden, dient door de aanvrager een bezonningsstudie te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van schaduwwerking in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen;</i> <i>b. het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige schaduwwerking nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte vanaf 15 m ter voorkoming of beperking van schaduwwerking indien het in het vorige lid bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.</i>
3.7	Economische uitvoerbaarheid Zoals hierboven vermeld gaat het ontwerpbestemmingsplan ten	De gemeente Nieuwegein heeft de gronden in het plangebied in eigendom waar sprake is van een

	onrechte uit van fictief eigenaarschap van de percelen (zie sub 1 en 2.3). Het ontwerpbestemmingsplan vermeldt ten onrechte dat de gemeente in staat is om de kavels (waaronder de Percelen) uit te geven aan ontwikkelende partijen. Aldus ziet de gemeente eveneens ten onrechte af van het opstellen van een exploitatieplan (Toelichting, par. 6.1). Dit betekent onder meer dat het kostenverhaal niet is verzekerd, ook niet via de gronduitgifte, terwijl het ontwerpbestemmingsplan daar wel van uitgaat (par. 6.1). Het is geen gegeven maar (slechts) een aanname dat de gemeente de percelen in eigendom zal kunnen verkrijgen. Echter, als die verhuizing daadwerkelijk wordt geeffectueerd betekent dat niet dat 'deze plek vrijkomt'. De percelen zijn in gebruik als kantoor c.a. en na het eventuele vertrek van indiener kan een andere partij dat gebruik voortzetten. Bovendien is zelfrealisatie niet uitgesloten. Het plan is economisch gezien derhalve niet uitvoerbaar, subsidiair kan van die uitvoerbaarheid niet uit worden gegaan. Een plan waarvan de economische haalbaarheid niet geborgd is, zal geen maatschappelijk draagvlak hebben.	bouwplan, dan wel een zelfstandig bouwplan van derden is ter plaatse niet mogelijk. Daarom is de gemeente in staat om de kavels uit te geven aan ontwikkelende partijen. Het kostenverhaal is anderszins, namelijk via de gronduitgifte, verzekerd. Op de locatie van indiener bevindt zich geen zelfstandig te ontwikkelen bouwplan. De gemeente staat een integrale ontwikkeling van het hele bouwvlak voor, zoals uit alle vastgestelde stedenbouwkundige kaders blijkt. Een zelfstandige ontwikkeling van een bouwplan binnen de eigendommen van indiener binnen ontwikkelveld Gemengd- A2 is dan ook niet mogelijk. Uit het oogpunt van integraliteit geldt dit eveneens voor het openbare gebied. Ter aanvulling van het voorgaande wordt het bestemmingsplan op dit punt zodanig aangepast, dat een (kleinere) zelfstandige ontwikkeling, die niet in lijn is met het voorgaande integrale ontwikkeling van deze locatie, niet mogelijk is. Indiener heeft zijn eigendommen te koop aangeboden aan de gemeente en er loopt een prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank. Gelet op de integraliteit en gewenste samenhang in het openbaar gebied, en het feit dat er geen zelfstandig bouwplan ligt, is zelfrealisatie van een bouwplan niet mogelijk.
3.8	Participatie Indiener betreurt het ten eerste dat zij niet in een eerdere fase van de planvorming op een adequate wijze is betrokken. Te meer omdat de percelen volgens uw gemeente op een zo prominente locatie in het plangebied liggen. Het zij herhaald dat de omstandigheid dat indiener voornemens is om haar hoofdkantoor elders in te richten niet betekent dat de locatie, in woorden van uw gemeente 'vrij valt'. De NVM is nog niet definitief verhuisd. En al zou dat anders zijn, dan is de NVM nog altijd eigenaar van de percelen. De NVM heeft er dan ook recht op dat zij als zodanig door uw gemeente wordt bejegend.	De gemeente betreurt de reactie van indiener. De gemeente is al jaren in goed overleg met indiener over verwerving van de gronden. De gemeente zal op een constructieve wijze vervolg geven aan deze gesprekken.

Bladnummer 13/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

4	Wegeb B.V.	
4.1	De reactie is gelijkloidend aan zienswijze 1	Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 1.
5	ARAG Rechtsbijstand, namens indiener 5	
5.1	De reactie heeft betrekking op de bouwplannen voor Erfstede.	De reacties met betrekking tot de Erfstede worden in een afzonderlijke nota zienswijzen te zijner tijd behandeld.
6	Indiener 6	
6.1	Indiener geeft aan de zienswijze in te dienen namens een aantal bewoners en heeft een handtekeningenlijst bijgevoegd.	Indiener schrijft de zienswijze mede namens 202 buurtbewoners in te dienen. Een handtekeningenlijst is bijgevoegd. Dit is echter een gedateerde lijst, met handtekeningen die zijn opgehaald voor een andere inspraakmogelijkheid in 2017. Wij hebben indiener verzocht met een actuele handtekeningenlijst te komen. Hieraan is geen opvolging gegeven.
6.2	De reactie heeft voornamelijk betrekking op de bouwplannen voor Erfstede en het daarmee samenhangende proces. Voor het overige worden de onderdelen die voor de hele binnenstad kunnen gelden onderstaand behandeld.	De reacties met betrekking tot de Erfstede worden in een afzonderlijke nota zienswijzen te zijner tijd behandeld.
6.3	Indiener geeft in algemene zin aan dat het uitzicht na realisatie bestaat uit grote gebouwen en dat de belangen daarbij niet goed zijn afgewogen.	De ambities voor City zijn vastgelegd in het Koersdocument (2017). De bouwhoogtes die nu worden vastgesteld in het bestemmingsplan zijn de maximale hoogtes die mogen worden gerealiseerd en zijn gebaseerd op een, in de ogen van de gemeente, toelaatbare stedenbouwkundige invulling. De betreffende hoogtematen zijn door de gemeenteraad reeds vastgesteld in de Gebiedsopgave City Nieuwegein uit 2019. In deze Gebiedsopgave zijn resultaten van het co-creatieproces City verwerkt: wisselende bouwhoogtes, aflopend van de Zuidstedeweg naar de Spoorstede en variatie in bouwmassa's. Het Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein zorgt voor een stedenbouwkundige uitwerking van deze bouwhoogtes.
6.4	Verkeer In aanvulling op de specifieke onderdelen met betrekking tot de Erfstede wordt door indiener aangegeven dat de toegang tot het busstation beter zou kunnen lopen via de Zuidstedeweg en de Kapittelstede. Een aantal bussen zullen in dit plan via de	Met de verplaatsing van het busstation naar de andere zijde van het tramspoor en de nieuwe concessie wordt de dienstregeling naar verwachting aangepast en waarschijnlijk uitgebreid. De belasting van de Schouwstede via de Noordstedeweg zal bij

	Schouwstede blijven rijden. Daar loopt dan in het plan naast de busbaan ook een (druk) fietspad en een weg, die mogelijk zowel wordt gebruikt door bewoners, bezoekers van het winkelcentrum, reizigers voor het OV en voor de bevoorrading van de winkels door zwaar vrachtverkeer van 30 ton en tot 15 meter lang. Omdat het fietspad met tweerichtingsverkeer aan de oostkant van de Schouwstede komt vrezen wij voor een zeer drukke, onoverzichtelijke en onveilige verkeerssituatie. Vooral voor fietsers en voetgangers vanuit de Ruitersede en de Buitensede. Wat is de motivatie van de gemeente om dit plan zo uit te voeren? Hoe gaat de gemeente de veiligheid van de fietsers en voetgangers waarborgen? De enorme toename van verkeer en daarmee de groeiende hoeveelheid stikstof is ons inziens niet bevorderlijk voor een gezond woon- en leefklimaat. Dit strookt niet met het gemeentebestuur met verduurzaming van Nieuwegein.	deze aanpassingen naar verwachting niet toenemen. Voor het weggedeelte tussen de tramovergang en de Noordstedeweg wordt voorzien in een nieuwe weginrichting waarbij de veiligheid van de fietsers de nodige aandacht heeft. Er is nog geen definitief ontwerp, de laatste schets gaat uit van een fietsstrook aan weerszijde van de Schouwstede. De inrichting tussen kruispunt Erfstede en kruispunt Noordstedeweg is nog niet vastgelegd. Er wordt voorzien in een oversteekmogelijkheid naast de spoorovergang en een oversteekmogelijkheid ter hoogte van de Erfstede. De provincie zal geleidelijk overgaan op elektrische bussen waarmee de stikstofuitstoot van de bussen gereduceerd zal worden en uiteindelijk op nul zal uitkomen. Bijkomend voordeel is dat de geluidbelasting afneemt omdat elektrische bussen minder geluid produceren. De Schouwstede heeft voldoende capaciteit om de toename van bewonersverkeer naar de Erfstede op te vangen.
6.5	Parkeren Met parkeren wordt uitgegaan van een norm van 0,5 plek per woning. Daarmee neemt de gemeente een onverantwoord risico. Worden de nieuwe bewoners dan geselecteerd op het dan niet bezitten van een auto? In de huidige situatie is al veel parkeeroverlast. Door uit te gaan van slechts 0,5 auto per woning valt te vrezen dat er te weinig plekken zijn. De bewoners vrezen dat de parkeeroverlast nog veel verder zal toenemen. Kiest de Gemeente er bewust voor om de parkeerproblematiek van de Erfstede te verplaatsen naar de Ruitersede en de Schouwstede? In het huidige stadium is het betaald parkeren namelijk tot 18:00 uur daarna gratis tot s 'morgens 09:00 uur. Mensen met meer dan 1 auto zullen dan uitwijken naar de huidige straatparkeerplekken in de wijk. Wij streven naar 24 uur betaald parkeren in West.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 14.3.
7	Indiener 7	

7.1	Privacy De nieuwe gebouwen komen zeer dicht op de oostzijde van het bestaande complex aan Hagestede te staan. Als aan deze kant tevens ramen van woningen en/of balkons komen, kunnen de twee appartementencomplexen naar elkaar zwaaien en o.a. elkaars TV programma's volgen. Als deze gebouwen worden gebouwd met de maximale bouwhoogte aan de kant (oostzijde) van indiener, dan zal het uitzicht bestaan uit een grote muur, waar geen direct zonlicht meer langskomt de woning van indiener in.	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 de aantasting van het leefgenot van indieners niet onevenredig wordt aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van de ontwikkelingen. Bij het vaststellen van het ontwikkelkader voor blok C1 zal getracht worden rekening te houden met de bezonning van het bestaande complex aan de Hagestede. Hierbij zal ook worden gekeken naar de afstanden en de privacy van de appartementen aan de Hagestede.
7.2	Privacy Indiener heeft vernomen dat de appartementen rondom het hele gebouw komen en er geen galerijkant zal zijn. Graag daarom om met de volgende twee punten rekening te houden, indien mogelijk: - De appartementen verder van het Hagestede complex plaatsen, zodat privacy gewaarborgd blijft; - De maximale hoogte niet doorvoeren aan de kant die aansluit op het Hagestede complex. In de voorbeeldschetsen lijkt er voor de nieuwe panden rekening te zijn gehouden met lichtinval. De gebouwen in de schetsen verlopen van laag naar hoog, waarbij het lijkt dat de nieuwbouw rekening houdt met inval per gebouw, maar niet met het reeds bestaande gebouw aan de Hagestede. Daarvan valt de oostzijde in het duister weg. In de bestaande documenten lijkt er met de zuidzijde van het complex wel (meer) rekening gehouden te zijn. Indiener snapt dat het project er komt en daar heeft indiener helemaal geen probleem mee. Indiener zou het echter prettig	De gemeente beoogt met de nieuwbouw in City een aantrekkelijke duurzame woonomgeving te creëren. Eén van de uitgangspunten is dat de nieuwe gebouwen een positieve uitstraling hebben naar de omgeving, galerijen dragen hier minder aan bij. Bij het vaststellen van het ontwikkelkader voor blok C1 zal getracht worden zoveel mogelijk rekening te houden met privacy en lichtinval. Naar aanleiding van co-creatiesessies en vertaling van dit deelgebied in het Ontwikkelkader Zadelstede is het bestemmingsplan aangepast. De maximale maatvoering van bebouwing aan de Zadelstede is – naar beneden – bijgesteld in aansluiting op het ontwikkelkader.

Bladnummer 16/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

	vinden als de privacy en lichtinval (iets) meer gewaarborgd kunnen worden.	
8	Indiener 8	
8.1	De reactie heeft betrekking op de bouwplannen voor Erfstede.	De reacties met betrekking tot de Erfstede worden in een afzonderlijke nota zienswijzen te zijner tijd behandeld.
9	SIX advocaten B.V., namens Bourmana Holding B.V.	
9.1	De reactie heeft betrekking op de bouwplannen voor Erfstede.	De reacties met betrekking tot de Erfstede worden in een afzonderlijke nota zienswijzen te zijner tijd behandeld.
10	Indiener 10	
10.1	De reactie heeft betrekking op de bouwplannen voor Erfstede.	De reacties met betrekking tot de Erfstede worden in een afzonderlijke nota zienswijzen te zijner tijd behandeld.
11	Bourmana Holding B.V.	
	De reactie is gelijklopend aan zienswijze 9.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 9.
12	AIM Advocaten, namens Wereldhave Nederland B.V	
12.1	Belanghebbendheid Indiener is eigenaar en verhuurder van nagenoeg het hele winkelcentrum Cityplaza, dat binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan valt. Als zodanig is indiener dan ook belanghebbende bij het vast te stellen bestemmingsplan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
12.2	Visie op binnenstad Nieuwegein Het retaillandschap is in transitie en dit heeft gevolgen voor de Nederlandse binnensteden, waaronder ook de binnenstad van Nieuwegein. Zo voorziet het Planbureau voor de Leefomgeving voor 2022 in de Nederlandse binnensteden een toename van de winkelleegstand van meer dan veertig procent. Ook de binnenstad van Nieuwegein wordt hard geraakt. Wanneer deze problematiek niet wordt aangepakt, leidt dit uiteindelijk onvermijdelijk tot een verloedering van de binnenstad en een achteruitgang van het woon-, leef- en ondernemersklimaat ter plaatse. Stevige maatregelen zijn volgens indiener dan ook noodzakelijk.	Door indiener wordt specifiek een te verwachten leegstand van de binnenstad genoemd, met als gevolg de verloedering van de binnenstad. De gemeente is al jaren bezig om verschillende ontwikkelingen in gang te zetten voor de toekomstbestendige doorontwikkeling van het centrum van Nieuwegein tot een echte bruisende binnenstad. Het uitgangspunt voor de doorontwikkeling van City is om de meest duurzame binnenstad van Nederland te realiseren. Er wordt een integrale ontwikkeling voorgestaan, zie specifiek ook de Gebiedsopgave 2019. Dit bestemmingsplan draagt daartoe bij.
12.3	Geen uitbreiding feitelijk aanwezige winkel- en horecameters Op de eerste plaats is in Nieuwegein - gelet op hetgeen onder	De gemeente is van mening dat met voorliggend bestemmingsplan het aantal winkelmeters – waar mogelijk – verminderd is ten opzichte van de

2.1 en 2.2 - een beperking van de bestaande winkelmeters noodzakelijk, zodat een compact, toekomstbestendig stadshart ontstaat waar detailhandel (en horeca) is geconcentreerd. Door indiener zelf is hier al een belangrijke bijdrage aan geleverd onder meer door verkoop van Cityplaza Plus aan de westkant van het stadshart, waarbij privaatrechtelijk de realisatie van detailhandel en horeca op deze locatie is uitgesloten. Op de tweede plaats is de herontwikkeling noodzakelijk van Cityplaza van een cluster van winkels naar een 'full service center', waar alle behoeftes van de hedendaagse consument worden aangeboden op één plek, aangevuld met woningbouw boven het centrum. Volgens uitgebreid onderzoek door indiener, gaat het daarbij om de volgende vier consumentenbehoeftes: 1. Basisbehoeften (dagelijkse boodschappen) 2. Expressie (wij ze waarop de consument zich naar buiten toe uit door middel van onder andere mode en cosmetica) 3. Entertainment (het spenderen van tijd met familie en vrienden, uit eten, horeca) 4. Gezondheid/welzijn (sportscholen, medische zorg) Door de bovenstaande behoeftes te bundelen in een 'full service center' wordt de consument verleid vaker het centrum te bezoeken en wordt de verblijfsduur in het centrum verlengd. Het doel is daarmee de uitgaven van de consument per bezoek te verhogen, wat een direct positief effect heeft op de omzet van de ondernemers. De klassieke retail zal nog altijd een belangrijke rol vertegenwoordigen, maar zal een minder prominente plek krijgen in het winkelcentrum. Het transformeren van haar winkelcentra - inclusief Cityplaza - tot 'full service centers' is onderdeel van de nieuwe strategie, die indiener op 7 februari 2020 heeft bekendgemaakt. Om deze transformatie te realiseren, zijn volgens indiener de volgende acties nodig: - Het aanpassen van het formaat van de centra - Het opnieuw vinden van de juiste balans tussen retail en overige functies - Het toevoegen van nieuwe functies - Het transformeren van ca. 25% van de bestaande retailmeters Dit ontwerpbestemmingsplan maakt deze maatregelen niet mogelijk	geldende planologische situatie. Hiermee wordt in grote mate tegemoet gekomen aan de bezwaren van indiener. Daarbij wordt specifiek verwezen naar het overzicht in bijlage 1 van de toelichting. Op de tweede plaats wordt door indiener een eenzijdige gewenste ontwikkeling geschetst voor met name het grondeigendom van indiener. De gemeente heeft echter alle belangen af te wegen die in en om de binnenstad spelen. Voor de gemeente staat voorop dat de beleving en kwaliteit van de totale binnenstad omhoog moet om aantrekkingskracht te behouden voor haar bezoekers (lokaal en regionaal). Het samenspel van routes, aanloopstraten en pleinen, het winkelgebied, (fiets)parkeervoorzieningen, standplaatsen en warenmarkten moeten op zodanige wijze elkaar versterken, zodat er een levendige binnenstad ontstaat. Van "winkelcentrum" naar een "stadscentrum". De gemeente heeft dan ook uitdrukkelijk niet voor ogen om uitsluitend van het huidige winkelgebied een stadscentrum te maken, waarbinnen alle binnenstadfuncties samenkomen. Ook de toevoeging van ca. 2.000 woningen, wat dit bestemmingsplan grotendeels mogelijk maakt in de binnenstad draagt in grote mate bij aan het functioneren van het stadscentrum, maar ook zeker het winkelgebied. Specifiek voor het huidige winkelgebied geldt dat de gemeente van mening is dat de primaire functies van de plinten bestaan uit horeca en detailhandel, zie ook de Winkervisie (2017) van de gemeente. Keuzes die in dit document gemaakt zijn, zijn tot stand gekomen na een zeer intensief proces met de stad en alle betrokkenen. Gegeven de huidige omstandigheden in de markt –
--	--

	Indiener constateert dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de voor haar hiervoor beschreven noodzakelijke maatregelen niet volledig mogelijk maken, Weliswaar wordt de planologische ruimte voor detailhandel en horeca ten opzichte van het vigerende planologische regime krachtens de beheersverordening 'Binnenstad Nieuwegein' ingeperkt. Tegelijkertijd stelt indiener echter vast dat dit ontwerpplan ten opzichte van de bestaande situatie - ten onrechte - nog altijd aanzienlijk meer detailhandel en horeca toestaat dan nu feitelijk in het gebied aanwezig. Het ontwerpbestemmingsplan faciliteert bovendien onvoldoende de noodzakelijke transformatie van het bestaande Cityplaza naar een 'full service center'. Om een toekomstbestendige binnenstad te realiseren, is volgens indiener een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan ook noodzakelijk. Dit en het feit dat het ontwerpplan voor Cityplaza geen ontwikkelingsmogelijkheden biedt, is voor indiener reden om deze zienswijze in te dienen.	mede vanwege corona – is het met name detailhandel die onder druk staat. Op dit moment is er nog geen aanleiding om de visie op het winkelgebied aan te passen. De gemeente is van mening dat de door indiener bedoelde frictieleegstand niet leidt tot een onaanvaardbare structurele leegstand en niet strijdig is met de inzet van de gemeente om juist te komen tot een goed functionerend stadscentrum waar functies elkaar versterken. Door indiener wordt niet nader onderbouwd waarom en op welke locaties de gewenste functies passend zouden zijn. De ruimtelijke effecten en uitvoerbaarheid ervan zijn niet nader onderbouwd. Zonder een duidelijke onderbouwing waarbij een relatie gelegd wordt met het verdere functioneren van de binnenstad, kunnen niet in algemene zin de gewenste activiteiten worden toegevoegd aan dit bestemmingsplan. In zeer uitzonderlijke situaties en mits goed onderbouwd en indien er sprake is van een bijdrage aan een goed functionerend stadscentrum, dan zou een dergelijk initiatief via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt kunnen worden.
12.4	Geen uitbreiding feitelijke aanwezige detailhandel/horeca Voor zover het ontwerpbestemmingsplan buiten het bestaande winkelcentrum – op locaties waar deze functies nu feitelijk niet aanwezig zijn - detailhandel en/of horeca bij recht toestaat, kan indiener zich hierin niet vinden. Wat betreft detailhandel gaat hierbij om alle detailhandel toegestaan binnen de bestemmingen 'Kantoor', 'Centrum-B3' en 'Gemengd-B2' en tevens om het blok met het casino langs de Noordstedeweg met de bestemming 'Centrum-1'. Indiener heeft eveneens bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden waarmee nog extra detailhandel en/of horeca kan worden toegestaan. Wat betreft detailhandel gaat hierbij in elk geval om	Door indiener worden locaties genoemd die niet in eigendom zijn van gemeente of van indiener. Zoals in het doel van het plan is omschreven geldt dat er voor delen van City de opgenomen regelingen meer gericht zijn op beheer, aangezien daar geen grote ontwikkelingen zijn voorzien. Dit betekent ook dat niet zonder meer geldende rechten met dit plan kunnen komen te vervallen. Gelet op de door indiener bedoelde locaties, de daarmee samenhangende ligging ten opzichte van het stadscentrum, alsmede de mogelijkheid voor uitoefening van meerdere functies op de plinten ziet de gemeente geen aanleiding om de rechten van de

	de afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Gemengd-C'	betreffende eigenaren op dit punt in te perken. Zoals eerder aangegeven wordt met dit bestemmingsplan en daarmee samenhangende invulling op een aantal andere ontwikkellocaties forse stappen gezet om het aantal winkelmeters terug te dringen. Dit draagt in dat opzicht bij aan een verdere compactheid van het kernwinkelgebied.
12.5	Geen passende bestemming/ontbreken behoefte Het toestaan van detailhandel en/of horeca op locaties waar deze functies nu feitelijk niet aanwezig zijn, is geen passende bestemming. Gelet op het bestaande overaanbod, ontbreekt immers iedere behoefte aan uitbreiding van het bestaande aantal winkelmeters. Zoals ook hierboven is toegelicht, is juist een forse beperking van de bestaande winkelmeters aangewezen, waarbij de winkel- en horecameters bovendien worden geconcentreerd in het bestaande winkelcentrum. Detailhandel in aanloopstraten en op geïsoleerd liggende locaties (zoals de bestaande witgoedwinkel ten noorden van het winkelcentrum) moet worden tegengegaan, zodat een compact winkelcentrum ontstaat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt nagenoeg geen enkele onderbouwing gegeven waarom planologisch een uitbreiding van detailhandel en/of horeca wordt toegestaan ten opzichte van wat feitelijk aanwezig is. In de plantoelichting (paragraaf 3.2) wordt ten aanzien van de 'ontwikkellocaties' slechts opgemerkt dat detailhandel vooral in de plint zou kunnen worden gerealiseerd. Ook nieuwe 'plintwinkels' buiten Cityplaza zijn echter onwenselijk. Er is immers simpelweg geen behoefte aan meer winkelmeters in Nieuwegein. Als zich in de binnenstad van Nieuwegein winkels op nieuwe plaatsen kunnen vestigen (in de plinten van de ontwikkellocaties of elders), betekent dit dat Cityplaza die winkels misloopt en de leegstandproblemen daar alleen maar zullen toenemen. Een onderzoek naar de behoefte en naar de gevolgen van het toestaan van detailhandel en/of horeca op locaties waar dit feitelijk niet bestaat, lijkt hier niet gedaan. Dit is in strijd met de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 4.1) dat bij de toets of een bestemmingsplan in	De gemeente kan zich niet vinden in de stelling dat uitsluitend de bestaande detailhandel en horeca bestemd kan worden. Indiener gaat daarmee voorbij aan de belangen en rechten van andere eigenaren in de binnenstad, zoals voorgaand ook beschreven. Met betrekking tot een behoefteonderbouwing gaat indiener voorbij aan het gegeven dat er geen sprake is van een ontwikkeling c.q. toename van gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de vigerende situatie. Dit zoals wel aan de orde is in de aangehaalde jurisprudentie. Zoals hiervoor al gesteld wordt juist met dit bestemmingsplan tegemoet gekomen aan het verder compact maken van het kernwinkelgebied. De gemeente ziet vooralsnog verder geen aanleiding om bestaande rechten weg te bestemmen. Indiener benoemt de mogelijke uitbreiding van detailhandel en horeca. Op slechts een paar ontwikkellocaties wordt detailhandel/ horeca toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid indien sprake is van een bijdrage aan de kwaliteit aan het gebied.

	overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening onder meer dient te worden beoordeeld of de in het plan voorziene bestemmingen passend zijn en of de mogelijk gemaakte ontwikkelingen voorzien in een behoefte, alleen al omdat deze beoordelingen ontbreken, kan het plan niet conform het ontwerp worden vastgesteld. 3.10 Indiener verzoekt in het vast te stellen bestemmingsplan géén detailhandel mogelijk te maken buiten het bestaande Cityplaza, zoals hierboven op de plattegrond weergegeven, en bovendien -buiten Cityplaza- horeca uitsluitend toe te staan op locaties waar deze functie nu al aanwezig is.	
12.6	Strijd Provinciale Ruimtelijke Verordening Voor zover het ontwerpbestemmingsplan nieuwe detailhandel toestaat buiten het door de provincie Utrecht aangewezen 'bestaand winkelgebied', is het ontwerpbestemmingsplan overigens in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Buiten het 'bestaand winkelgebied' van de provincie vallen de locaties waar het ontwerpplan bij recht, dan wel via een afwijkingsbevoegdheid detailhandel toestaat. In zoverre is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 4.4 van de Provinciale Ruimtelijke verordening waarin is bepaald -kort gezegd- dat een bestemmingsplan buiten het aangewezen 'bestaand winkelgebied' niet voorziet in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel, terwijl bestaande detailhandelsbestemmingen die niet als zodanig zijn ingevuld moeten worden gewijzigd naar andere functies.	Indiener doelt daarmee op de afwijkingsbevoegdheid om 250 m² detailhandel toe te kunnen staan in West. Deelgebied West ligt buiten bestaand winkelgebied. In dit deelgebied is in zeer beperkte mate ruimte opgenomen voor detailhandel via een afwijkingsbevoegdheid (max. 250 m²) aan het Stationsplein, en mits ondersteunend aan het nieuwe te realiseren hoogwaardige OV-knooppunt. Dit is een afname van de mogelijkheden voor detailhandel ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De behoefte aldaar ontstaat als gevolg van een grootschalige toevoeging van woningen (Blok B1 en West) alsmede de kwalitatieve behoefte vanwege de ligging aan en opwaardering van het hoogwaardig OV-knooppunt. Gelet op het voorgaande is de gemeente van mening dat de zeer beperkte ontwikkeling niet in strijd is met de verordening. Het wegbestemmen van reeds bestaande bestemmingen die detailhandel toelaten worden niet als strijdig gezien conform de verordening.
12.7	Maximering vloeroppervlak detailhandel rechtsonzeker In de algemene gebruiksregels (artikel 26.2 van de planregels) is voor detailhandel op gronden met de bestemming 'Centrum-1', 'Centrum-B3', 'Gemengd-1' en 'Gemengd-B2' een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte vastgelegd van 46.000 m². Indien conform het verzoek van indiener buiten Cityplaza geen detailhandel meer wordt toegestaan, zal dit	Zoals eerder aangegeven ziet de gemeente geen aanleiding om de vigerende mogelijkheden voor detailhandel ter plaatse te schrappen. Het bestemmingsplan wordt gecorrigeerd door toevoeging van de bestemming Kantoor aan artikel 26.2.

Bladnummer 21/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

artikel in elk geval moeten worden aangepast door de verwijzingen naar de andere bestemmingen dan 'Centrum-1' en 'Gemengd-1' te verwijderen. Daarnaast geldt nog het volgende. Het valt indiener op dat de bestemming 'Kantoor' in de opsomming van artikel 26.2 ontbreekt. Nu in artikel 12.1, aanhef en onder b van de planregels wel naar artikel 26.2 wordt verwezen, gaat indiener er vooralsnog van uit dat dit een fout betreft. Overigens is indiener van oordeel dat deze planregeling rechtsonzeker is. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat voor gebruikers en eigenaren een redelijke mate van zekerheid moet bestaan over de vraag of een bepaald voorgenomen gebruik in overeenstemming met het plan kan worden geacht en of voor een bepaald bouwvoornemen omgevingsvergunning kan worden verleend. Met het ontwerpplan ontbreekt deze zekerheid in het ontwerpbestemmingsplan wordt immers in een relatief groot gebied met verschillende gebruikers detailhandel toegestaan, naast verschillende andere functies. Om te bepalen of er binnen het maximum vloeroppervlak nog ruimte is voor nieuwe detailhandel, zal eerst steeds een gedetailleerd onderzoek moeten plaatsvinden naar het (feitelijke) gebruik van alle panden waar deze functie is toegestaan. Daarbij is van belang dat binnen de verschillende bestemmingen waar detailhandel is toegelaten, tussentijdse functiewijzigingen zijn toegestaan zonder dat daarvoor vergunning nodig is. Het gebruik van de panden kan dan ook voortdurend wijzigen, terwijl deze wijzigingen niet in alle gevallen kenbaar zijn. Dit betekent dat het voor indiener bij een toekomstige voorgenomen wijziging van de functie van een unit in het bestaande winkelcentrum van -bijvoorbeeld- dienstverlening naar detailhandel niet duidelijk zal zijn of deze functiewijziging is toegestaan. Het kan zelfs voorkomen dat deze functiewijziging in het bestaande winkelcentrum niet is toegelaten omdat het maximum vloeroppervlak aan detailhandel elders al is ingevuld. Deze planregeling biedt aldus onvoldoende rechtszekerheid, zodat het ontwerpplan ook hierom niet kan worden vastgesteld (vg1. ECLI:NL:RVS:2016:2566 en ECLI:NL:RVS:2005:AS3197). Wanneer in het vast te stellen bestemmingsplan alle detailhandel buiten Cityplaza wordt geschrapt, is aan	De regeling is overeenkomstig het geldend planologisch regime opgenomen. Gelet op de feitelijk aanwezige oppervlakte detailhandel in relatie tot datgene wat is toegestaan, achten wij de rechtsregel niet onzeker.
--	--

	maximering van het gezamenlijke vloeroppervlak in het geheel geen behoefte meer. Voor het geval toch detailhandel buiten het bestaande winkelcentrum wordt toegestaan, verzoekt indiener om per locatie een maximum in de planregels vast te leggen, in plaats van een maximum voor alle bestemmingen gezamenlijk.	
12.8	Transformatie Cityplaza naar 'full service center' Cityplaza heeft in het ontwerpbestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Centrum-1' gekregen, waarmee de verschillende commerciële functies zijn toegestaan. Om Cityplaza te kunnen transformeren naar een 'full-servicecenter', is echter een verbreding noodzakelijk van de in Cityplaza toegelaten functies. Zoals hierboven toegelicht, gaat het er bij een 'full service center' om dat alle behoeftes van de hedendaagse consument op één plek kunnen worden aangeboden. Met name om te voorzien in de consumentbehoeftes op het vlak van entertainment en gezondheid/welzijn, is een uitbreiding van de in Cityplaza toegelaten functies nodig. Concreet verzoekt indiener om binnen Cityplaza de volgende functies toe te staan: - Cultuur en ontspanning - Sportdoeleinden - Maatschappelijke doeleinden Daarmee wordt het mogelijk om in Cityplaza een deel van de bestaande winkelruimte te transformeren naar -bijvoorbeeld- een bioscoop of een VR-Room ('cultuur en ontspanning'), naar een fitness ('sportvoorziening') en naar een huisartsenpost. Het kunnen realiseren van dit soort functies is noodzakelijk om van Cityplaza de centrale ontmoetingsplek van Nieuwegein te maken, die voldoende consumenten trekt voor een toekomstbestendige binnenstad.	Zie de eerdere reactie, opgenomen onder 12.3
12.9	Geen bioscoop buiten Cityplaza Uit de plantoelichting maakt indiener op dat de locatie van het politiebureau in beeld is voor een bioscoop. Het realiseren van een bioscoop op deze plek buiten Cityplaza zou een gemiste kans zijn om de binnenstad werkelijk te versterken. Door een mogelijke bioscoop in Cityplaza te realiseren, ontstaat er een wisselwerking tussen de bezoekers van de bioscoop en van de winkels. Op een locatie aan de rand van het centrumgebied,	De gemeente ziet het Stadsplein als hét uitgaansplein van Nieuwegein. Het Stadsplein moet nog worden afgebouwd via een tweetal projecten, te weten het project Doorslagzone (451 woningen, horeca) en het project Politiebureau (80 woningen, leisure, horeca en fietsenstalling). Ambitie is om een plein te creëren dat:

	zonder directe relatie met de winkels, ontbreekt deze kruisbestuiving. De bioscoop zal hier meer geïsoleerd functioneren. Haar bezoekers komen alleen naar de binnenstad voor het kijken van een film en vertrekken daarna weer zonder de winkels op te (hoeven) merken. Andersom 'missen' consumenten die voor hun boodschappen naar Cityplaza komen juist weer de bioscoop. Niet voor niets geven ook bioscoopexploitanten bij indiener aan dat zij een voorkeur hebben voor vestiging in Cityplaza en niet daarbuiten. Gelet hierop, verzoekt indiener dan ook om binnen de aan de locatie van het politiebureau toegekende bestemming 'Gemengd-A4' de functie 'cultuur en ontspanning' niet toe te staan, dan wel in elk geval hier geen bioscoop toe te staan.	• door de bezoekers beleefd wordt als het gebied waar je moet zijn als je uitgaat; • levendig is met name in de avond, maar ook overdag door de aanwezigheid van horeca (met terrassen) en leisure (bioscoop); • publieksfuncties herbergt (stadshuis); • op zaterdag ruimte biedt aan de warenmarkt; • manifestatieterrein is voor evenementen; • een aangenaam verblijfsklimaat heeft waarbij de stenige uitstraling verandert moet worden in een meer "groene" uitstraling; • goed aansluit op de routes om het stadshuis heen; • een koppeling krijgt met de binnentuin in project de Doorslagzone • met wanden begrensd wordt om de "geborgheid" te verbeteren. Zoals hiervoor beschreven deelt de gemeente niet de mening van indiener om de mogelijkheid voor een bioscoop op deze locatie te schrappen. De gemeente ziet juist in een toename van horeca/leisure dat er een aantrekkelijk en levendig plein ontstaat, waar juist ook het kernwinkelgebied profijt van heeft.
12.10	Planregeling over omgevingskwaliteit rechtsonzeker Volgens het ontwerpbestemmingsplan is Cityplaza (zowel voor zover gelegen binnen de bestemming 'Centrum-1' als 'Gemengd-1') ook bestemd voor "<i>behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit</i>". Het begrip 'omgevingskwaliteit' is gedefinieerd als "<i>een optelsom van verschillende kwaliteiten die de hoedanigheid van een gebied of een plek bepalen</i>". Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan bevat ten aanzien van de 'omgevingskwaliteit' geen enkele open norm, die in de beleidsregels vervolgens kan worden uitgewerkt. De verwijzing naar de beleidsregels in de nadere eisen regeling is dan ook in strijd met artikel 7c, zesde lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, terwijl de planregels over 'omgevingskwaliteit' in de bestemmingsomschrijvingen in strijd zijn met de rechtszekerheid, nu onduidelijk is wat hiermee is beoogd.	Het bestemmingsplan beoogt een regeling te geven voor het behoud en de bescherming van de omgevingskwaliteit van delen van het plangebied. De regeling bestaat uit het opnemen van het doel 'behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit'. In de begripsbepalingen (artikel 1.58) is aangegeven wat onder 'omgevingskwaliteit' dient te worden verstaan. Dit is omschreven als: een optelsom van verschillende kwaliteiten die de hoedanigheid van een gebied of een plek bepalen. In de nadere eisen-regeling van artikel 25.7 van de planregels is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van het behouden en beschermen van een aanvaardbare omgevingskwaliteit bij de verlening van een

Bladnummer 24/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

		omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarbij voor de vereiste mate van aanvaardbaarheid de normen van toepassing zijn uit de set beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Binnenstad (City) Nieuwegein' van de gemeente Nieuwegein, dan wel in het geval deze set beleidsregels tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere set beleidsregels, deze gewijzigde, respectievelijk vervangende set beleidsregels. Indiener geeft aan dat deze planregeling onvoldoende rechtszeker is, nu zij ten aanzien van 'omgevingskwaliteit' geen enkele open norm bevat. Bijgevolg kunnen de beleidsregels daarvan logischerwijs geen uitwerking bevatten. De zienswijze is begrijpelijk. Het beoogde doel, te weten het ondersteunen van de gewenste omgevingskwaliteit, wordt met deze planregeling onvoldoende bereikt. Op grond van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State brengt het gestelde in artikel 7c lid 6 BuChw met zich mee dat hetgeen in een beleidsregel wordt uitgewerkt tot een concrete normering te herleiden moet zijn tot een terzake in de planregels opgenomen open norm. Er dient derhalve een verband te bestaan tussen de open norm in de planregels en de uitwerking daarvan in de beleidsregels. Waar het in deze planregeling aan schort is de open normstelling met betrekking tot het begrip 'omgevingskwaliteit'. Weliswaar is behoud en de bescherming van de omgevingskwaliteit onderdeel van de bestemmingsomschrijving – en daardoor een gebruiksnorm – maar wat onder 'omgevingskwaliteit' exact wordt verstaan en welk kwaliteitsniveau wordt nagestreefd maakt het plan niet duidelijk. De begripsbepaling is in dat opzicht te weinig objectief geformuleerd. De termen 'optelsom', 'verschillende kwaliteiten', 'hoedanigheid van een gebied of plek' brengen dat met zich mee.
--	--	---

Bladnummer 25/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

		Om recht te doen aan het beoogde doel worden de volgende wijzigingen in de planregeling voorgesteld: <i>1.58 omgevingskwaliteit: de mate waarin een gebied of een gebiedsdeel qua uitstraling en beleving beantwoordt aan zijn bestemming;</i> <i>Artikel X x.1 Bestemmingsomschrijving De voor X' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i> <i>. behoud en bescherming van een optimale omgevingskwaliteit;</i> <i>In artikel 25.7 wordt het woord 'aanvaardbare' vervangen door 'optimale'</i> In het Omgevingskwaliteitsplan wordt nader ingegaan op de typering van de omgevingskwaliteit van de bestemmingen. Aangezien de inhoud van het Omgevingskwaliteitsplan specifiek van toepassing is op de ontwikkellocaties is het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Het Omgevingskwaliteitsplan is in juridische zin alleen nog gekoppeld aan de ontwikkellocaties.
12.11	Doorontwikkeling Cityplaza Volgens de plantoelichting is het doel van het ontwerpplan om in planologische zin ruimte te bieden aan verschillende ontwikkelingen voor de toekomstbestendige doorontwikkeling van het centrum van Nieuwegein tot een echt bruisend stadshart. Het ontwerpplan zou daarom een globale en flexibele planopzet hebben. Het valt indiener op dat de voorgestelde planregeling voor Cityplaza echter helemaal geen flexibiliteit biedt voor een doorontwikkeling. Indiener vindt dit een gemiste kans. Als bijlage bij de zienswijze is aangehecht een	Indiener gaat met deze ontwikkeling voorbij aan de stappen die gezet zijn voor de (her)ontwikkeling van de binnenstad van Nieuwegein sinds het vaststellen van het OOB in 2005. Uitgangspunt was de uitbreiding van de binnenstad aan de oost- en westzijde met nieuwe bebouwing. In het Koersdocument van 2017 en de Gebiedsopgave van 2019 is dit verder uitgewerkt en heeft dit geleid tot dit bestemmingsplan. Een verdichting van City door de ontwikkeling van wonen boven Cityplaza is mogelijk een nieuwe stap in de ontwikkeling van

Bladnummer 26/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

stedenbouwkundige verkenning naar de transformatie van drie incurante en door leegstand bedreigde delen van Cityplaza naar plekken met complementaire centrumvoorzieningen en woningbouw. Indiener ziet voor drie locaties kansen voor toevoeging van extra woningen in nieuwe hoogteaccenten boven Cityplaza, zoals ook blijkt uit de meegestuurd stukken. Belangrijke opgave voor indiener daarbij is het realiseren van een attractieve, uitnodigende hoofdentree voor Cityplaza aan de westzijde van het centrum. Het huidige, onaantrekkelijke pleintje voor de entree van de passage is dringend toe aan een kwaliteitsverbetering. Het realiseren van herkenbaarheid van deze entree op grotere afstand en passend bij de grote ruimte van het Stationsplein en de lange gevelwand langs het tramstation is daarbij essentieel. Daarom is in de stedenbouwkundige verkenning uitgegaan van een krachtig hoogteaccent op de hoek van het Stationsplein. De entree van Cityplaza wordt onderdeel van en geïntegreerd in de vormgeving van de nieuwe flankerende gebouwen aan weerszijden van de entree. Het ontwerpbestemmingsplan zoals nu ter inzage ligt, biedt voor deze doorontwikkelingen geen ruimte. De voorgestelde plan regeling voor de zogenoemde ABC-locatie staat aan de noodzakelijke ontwikkeling van een hoogwaardige, expressieve westelijke hoofdentree zelfs in de weg. De in het ontwerpplan opgenomen bouwhoogten voor de ABC-locatie voorzien voor dit blok immers in de hoogste bebouwing aan de Weverstede tegenover de nummers. 1-3, met een kleiner hoogteaccent op een vrij willekeurig gekozen locatie langs de trambaan, op enige afstand van het entreeplein naar Cityplaza. Voor de resterende bebouwing van de ABC-locatie staat het ontwerpplan maximaal 20 meter bouwhoogte toe, waarbij de bouwhoogte nabij de entree van Cityplaza zelfs nog wordt verlaagd tot maximaal 17 meter. Dit is precies tegenovergesteld aan de visie die indiener heeft voor een krachtig hoogteaccent juist hier. Graag gaat indiener vóór de planvaststelling met uw gemeente in overleg over haar ontwikkelingsplannen voor Cityplaza, zodat deze plannen -conform de bedoeling van uw gemeente- in dit nieuw vast te stellen bestemmingsplan kunnen worden meegenomen.	City. De stedenbouwkundige massastudie die in november 2020 voor het eerst is gepresenteerd door de indiener, mist echter een verdere onderbouwing. In de studie worden op de tekening vier locaties aangegeven, twee locaties aan de westzijde van Cityplaza rond het entreepleintje, een locatie centraal aan de Binnenstede en een locatie aan het centrale plein van de Passage. Van de locaties rond het entreepleintje van Cityplaza is de locatie aan de noordzijde van de entree geprojecteerd op het eigendom van particuliere woningeigenaren en een woningbelegger. Aan de zuidzijde is in het ontwerpbestemmingsplan bij de volumeontwikkeling op de het bezit van indiener en de ABC-locatie rekening gehouden met de belangen de bewoners aan de noordzijde en de bezonning van het entreepleintje. De volumeontwikkeling wordt afgebouwd richting het pleintje waarbij het in de huidige beheersverordening aanwezige bouwvolume wordt gehandhaafd met een lagere goothoogte. Het bouwvolume wordt verdeeld over het perceel van de indiener. Voor een verdere ontwikkeling dienen de belangen van de huidige omwonenden te worden meegenomen, dit vergt de nodige zorgvuldigheid en afstemming en is derhalve niet passend binnen het traject van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Voor de locatie aan de Binnenstede en de locatie aan het centrale plein van de passage gelden vergelijkbare argumenten. Ook hier dient een belangenafweging plaats te vinden tussen de belangen van de omwonenden en eigenaren en de indiener. Daarnaast geldt voor alle gewenste ontwikkelingen van indiener dat de voorziene toename niet nader
---	---

Bladnummer 27/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

	In elk geval is de voorgestelde plan regeling wat betreft de bouwhoogten ter plaatse van de ABC-locatie voor indiener niet acceptabel, omdat deze in de weg staat aan het realiseren van het noodzakelijke hoogteaccent bij de entree van Cityplaza. Aanpassing van de toegelaten bouwhoogten voor deze ABC-locatie is dan ook in elk geval nodig.	onderbouwd zijn ten aanzien verkeer en parkeren, stikstof, bezonning, etc.
13	Indiener 13	
13.1	De reactie heeft betrekking op de bouwplannen voor Erfstede.	De reacties met betrekking tot de Erfstede worden in een afzonderlijke nota zienswijzen te zijner tijd behandeld.
14	Indiener 14	
14.1	Uitzicht Bij het doorlezen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein was indiener verbijsterd, toen indiener de toegestane bouwhoogte van een woongebouw op de NVM-locatie zag. De maximaal toegestane bouwhoogte is 50 meter. Bij realisering van dit bouwplan zou het betekenen dat het huidige uitzicht via een doorkijk volledig wegvalt en wordt vervangen door een woongebouw van 50 meter hoog. Het uitzicht van indiener wordt totaal bedorven. Heeft indiener recht op behoud van het uitzicht? Of kan de gemeente Nieuwegein indiener dat ook nog afnemen! Indiener is een inwoner van Nieuwegein, die ook recht heeft op behoud van uitzicht, dat al aan diverse kanten beroerd is. Ook de privacy, waar iedereen recht op heeft, komt in het gedrang. Voor de bewoners van de nabijgelegen woontorens Montreal en Boston is het niet prettig dat men op het balkon begluurd en bekeken kan worden vanuit een hoger appartementengebouw. Architectonisch is het een misleun, die doorkijk te verpesten, met een appartementengebouw. Het is voor de gemeente vast niet moeilijk in te schatten, wat het uitzicht van de indiener zal zijn, na de realisering van een woongebouw van 50 meter hoog. Indienen zijn al eerder gedupeerd door de realisering van een woongebouw op de HN-locatie. Door de woningbouw op de HN-locatie verslechtert het uitzicht van indiener vanaf de woonkamer. Het donkerbruine gebouw is een impressie van het toekomstig uitzicht. Nu wordt indiener weer slachtoffer van een inschattingfout van de gemeente Nieuwegein bij de planning van een woongebouw.	Wij begrijpen de belangen van indiener. In de planvorming van de binnenstad vanaf het OOB 2005 is echter op deze locatie voorzien in bebouwing die tegen het Stadsbalkon aan staat. De invulling is voor een deel van de bouwkaavel gewijzigd van een kantoorbestemming naar een woonbestemming. Wij zijn van mening dat deze wijziging ten opzichte van de invulling op grond van het OOB 2005 en zoals ook vastgelegd in het geldende bestemmingsplan per saldo leidt tot een beter en afgewogen plan. Indiener lijkt eraan voorbij te gaan dat op deze locatie al sinds het OOB 2005 voorzien is in bebouwing met een hoge mate van stedelijkheid en een maximale bouwhoogte van 50 m. Ten opzichte van de geldende planologische situatie is er sprake van een compactere footprint, waardoor per saldo sprake is van meer doorzichten. In voorliggend plan is voorzien in een ruime doorzicht van het Stadsbalkon naar het water van de Doorslag. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de mogelijkheden uit het OOB 2005 en voorliggend bestemmingsplan. Wij achten voorliggend plan dan ook stedenbouwkundig acceptabel.

14.2	Lichtinval De bewoners van de woongebouwen Montreal, Chicago en Boston worden flink gedupeerd. Het gaat niet alleen om uitzicht, maar ook om zonlicht, dat volledig wordt weggenomen. Als dit plan doorgaat, voelt indiner zich opgesloten en afgesloten. Er zijn grenzen aan de groei en de verdichting van de Binnenstad van Nieuwegein. Met dit plan wordt de grens overschreden.	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 indiner. Op grond hiervan vinden wij dat de belangen zwaarwegend zijn, maar de aantasting van het leefgenot van indiner niet onevenredig wordt aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van de ontwikkelingen.
14.3	Parkeervoorzieningen Als zo'n woongebouw wordt gerealiseerd op de NVM-locatie dan zou indiner dat een grote schande vinden, omdat er onvoldoende parkeergelegenheid is voor toekomstige bewoners en toegang tot een eventuele parkeergelegenheid op de locatie niet is te realiseren. Het gemeentebestuur van Nieuwegein voert een beleid, waarbij het bezit van een auto ontmoedigd wordt. Men kan wel een appartement huren of kopen, maar men krijgt geen parkeerplek meer toebedeeld. De potentiële huurders worden door dit beleid belemmerd in hun mogelijkheden om een woning te huren. Het geplande gebouw op de NVM-locatie wordt 50 meter hoog en beneemt het uitzicht van indiner volledig.	In de Gebiedsopgave 2019 zijn specifieke parkeernormen voor City opgenomen. Voor nieuwe bouwblokken in City wordt uitgegaan van: - 0,5 parkeerplaats per woning, waarin zowel het individuele als het deelauto parkeren opgelost moet worden. (0,25 individuele parkeerplaats per woning en 0,05 parkeerplek per woning voor deelauto's). - De norm voor toepassing van deelauto's is 1 deelauto per 5 woningen. - Dit betekent dat er 3 parkeerplaatsen op 10 woningen gerealiseerd worden). - De norm voor het bezoekersparkeren is 0,1 per woning. Leidend principe daarbij is dat bezoekers gebruik maken van het openbaar vervoer en het langzaam verkeer netwerk. Deze keuze is gemaakt om meerdere redenen: • het gebied is optimaal ontsloten met het openbaar vervoer. Om deze reden wordt enerzijds verwacht dat veel bezoekers met het openbaar vervoer komen, anderzijds wordt dit ook extra gestimuleerd. De keuze om juist rond het centrum in hoge dichtheid te bouwen is onder andere gemaakt om het openbaar vervoergebruik te stimuleren. Ook de provincie Utrecht heeft in haar beleid opgenomen dat er

Bladnummer 29/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

		in de directe omgeving van OV-knooppunten bij voorkeur ze weinig mogelijk parkeerplaatsen worden gebouwd; • de beschikbare ruimte op de bouwkavels is te gering om voor alle bewoners en bezoekers in een parkeerplaats te voorzien. Door alleen voor bewoners en vaste gebruikers een parkeerplaats aan te bieden is het wel mogelijk om een parkeerkelder te bouwen; • de gemeente Nieuwegein stimuleert bezoekers die met de auto willen of moeten komen om deze te parkeren in de openbare parkeergarages. Dit beleid vertaalt zich op deze manier ook door in dit bestemmingsplan; • door de combinatie van deels parkeren op eigen terrein en deels parkeren in de openbare parkeergarages wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het bouwprogramma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Om dit van te voren met zekerheid te kunnen stellen is een representatieve invulling van het maximale programma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt de parkeersituatie bekeken. Op basis hiervan is op voorhand inzicht verkregen om hoeveel parkeerplaatsen het gaat en welk deel op eigen terrein en welk deel in de openbare parkeervoorziening opgelost moet en kan worden. Gelet op het voorgaande zijn de gestelde normen verdedigbaar. Daarbij zal nadrukkelijk ook verder gekeken worden wat de consequenties van de bouwplannen zijn op de omliggende parkeersituatie (bijvoorbeeld ook betaald parkeren). Daarbij geldt dat bestaande parkeerplaatsen niet verloren gaan en elke ontwikkeling moet voorzien in een eigen parkeeroplossing. De uiteindelijke toets of er daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd vindt plaats bij
--	--	---

		de toets van de omgevingsvergunning: op dat moment wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het bestemmingsplan, waaronder aan de voorwaardelijke verplichting parkeren. Op dat moment wordt ook getoetst aan de dan vigerende beleidsregels parkeernormen. Het bestemmingsplan voorziet in een correcte regeling omtrent het parkeren.
14.4	Groenvoorziening Kiest Nieuwegein ervoor om slechts een woongebouw van 11 meter hoog neer te zetten, waardoor er een volwaardig welkomplein ontstaat, waar plaats is voor groen? Het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein leidt tot bouw van veel hoge gebouwen op een beperkt terrein, waarin voor groen nauwelijks plaats is. Bomen, struiken, planten zijn gebaat bij goede grond waarin geworteld kan worden. In de hele Binnenstad wordt niet aan de voorwaarde van goede grond voldaan. Een eerste voorwaarde voor natuur is, dat men het kan zien! Natuur op daken is niet zichtbaar en heeft voor bezoekers van de Binnenstad geen meerwaarde. Men heeft de illusie om er biodiversiteit te creëren op daken van hoge gebouwen. Men heeft de illusie dat men klimaatvriendelijk bezig is.	In het OOB 2005 is reeds vastgelegd dat deze zone bebouwd zal worden. In de jaren erop is deze visie door de gemeente bestendigd en ook vertaald in verschillende beleidsstukken. Bij het voorstel voor de bebouwing van de Doorslagzone en omgeving worden door de gemeente ambities op het gebied van groen en klimaatadaptatie meegegeven. Zoals is bijvoorbeeld in de Gebiedsopgave 2019 benoemd: • De inrichting van de openbare ruimte moet bijdragen aan een goed verblijfsklimaat, waarin de toepassing van groen en water bijdragen aan de beleving. Dat betekent zo min mogelijk verharding in het openbaar gebied. • Het groen in de openbare ruimte moet tevens uitnodigen om er gebruik van te maken. • Het groen draagt niet alleen bij aan een aantrekkelijk woon- en werkmilieu maar dient ook om de klimaatbestendigheid te vergroten. Bij de verdere uitwerking van de plannen – in de vorm van een Ontwikkeldkader voor deze locatie – worden een hoogwaardige groeninrichting en biodiversiteit als uitgangspunt meegenomen.

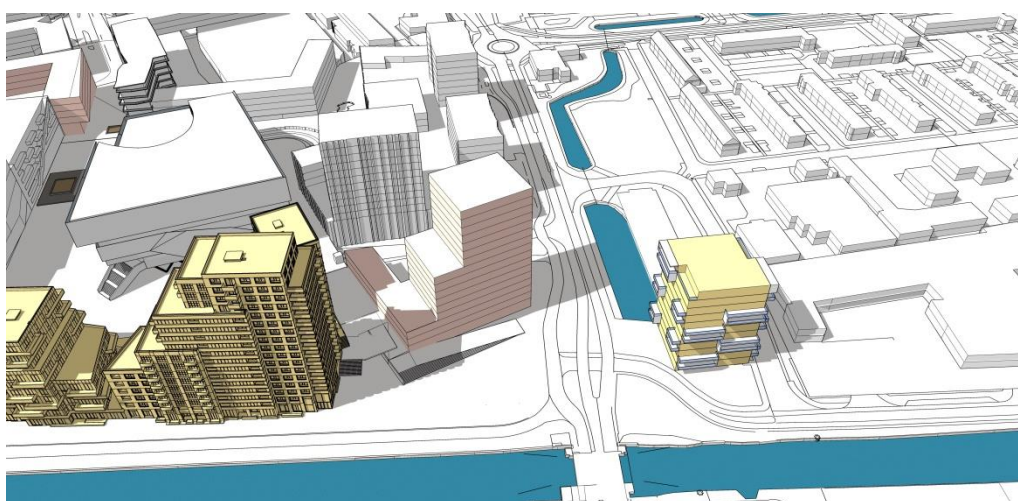
Bladnummer 31/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein

Bijlage 1



Perspectief OOB 2005, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Binnenstad 2007 met bouwhoogte van 20m (paars gedeelte) en wijzigingsbevoegdheid naar 50 meter (roze gedeelte)



Voorliggend bestemmingsplan met invulling van de bouwmogelijkheden

Bladnummer 32/32

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein



Perspectief OOB 2005, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Binnenstad 2007 met bouwhoogte van 20m (paars gedeelte) en wijzigingsbevoegdheid naar 50 meter (roze gedeelte)



Voorliggend bestemmingsplan met invulling van de bouwmogelijkheden