

2021-226

Bijlage 3: wijzigingen bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

De zienswijzen hebben t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht. Hieronder zijn alle wijzigingen opgesomd.

Wijzigingen:

I. naar aanleiding van de **zienswijzen** zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Toelichting:

1. Enkele passages zijn op ondergeschikte onderdelen aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

B. Regels:

1. Enkele opmaak en typefouten zijn hersteld.
2. Met betrekking tot de juridische regeling wordt artikel 25.5 als volgt gewijzigd:
 - 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 mogelijke gevolgen van windhinder in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen;
 - 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.
3. Met betrekking tot de juridische regeling wordt artikel 25.6 als volgt gewijzigd:
 - 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;
 - 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.
4. Aan artikel 7.2.1 is het volgende toegevoegd: de gevel van de eerstelijns bebouwing wordt aaneengesloten en in de gevellijn ter plaatse van de figuur 'gevellijn' gebouwd.
5. Artikel 7.3 is toegevoegd, luidend: Specifieke gebruiksregels, Onder strijdig gebruik met deze regels wordt verstaan het gebruik van de gronden, zoals bedoeld in lid 7.1 onder a, b en c, in bestaande gebouwen.
6. De bestemming 'Kantoor' is toegevoegd aan artikel 26.2.
7. 1.58 omgevingskwaliteit: de mate waarin een gebied of een gebiedsdeel qua uitstraling en beleving beantwoordt aan zijn bestemming;
8. In de bestemmingen voor de Ontwikkellocaties wordt de bestemmingsomschrijving 'behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit' gewijzigd in 'behoud en bescherming van een optimale omgevingskwaliteit';

9. In de 'conserverende' bestemmingen is de voorgenoemde bestemmingsomschrijving komen te vervallen en daarmee ook de koppeling met het Omgevingskwaliteitsplan.
10. In artikel 25.7 wordt het woord 'aanvaardbare' vervangen door 'optimale'.

C. Verbeelding:

1. Een aanduiding 'gevellijn' is toegevoegd ter plaatse van de bestemming Gemengd – A2.

II. de volgende **ambtshalve** wijzigingen zijn aangebracht:

A. Toelichting:

1. Enkele passages zijn op ondergeschikte onderdelen aangepast naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen.
2. Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd en opgenomen in de rapportage BP Nieuwegein City', d.d. 12 februari 2021, kenmerk M.2020.0337.01.R001.
3. Bodemonderzoek voor deelgebied West is uitgevoerd en opgenomen in de rapportage Verkennend bodem- en verhardingenonderzoek City West Nieuwegein, d.d. 8 april 2021, project 34421
4. Bijlage 'Aeriusberekening' bij de toelichting is geactualiseerd op basis van de laatste versie van de Aerius calculator.

B. Regels:

1. De maatvoeringen in artikel Gemengd – C (artikel 10.2.1 onder f en g) zijn gewijzigd in lijn met het vastgestelde Ontwikkelkader Zadelstede.
2. De formulering van de bouwhoogtes in artikel Gemengd – A2 (artikel 7.2.1 onder d en e) is aangepast vanwege de hoogteaanpassing van 15 m naar 11 meter.
3. Artikel Gemengd - B2 (locatie Erfstede) is komen te vervallen.
4. Artikel 5.2.2 onder c (en op dezelfde wijze in de bestemmingen 'Gemengd - A2', 'Gemengd - A4', 'Gemengd - C') komt als volgt te luiden: voor een gebouw, niet zijnde een gebouwde parkeervoorziening, geldt voor de eerste bouwlaag vanaf maaiveld een minimale hoogte van 4,5 m, voor de eerste 3 m vanaf de voorste gevel;
5. Artikel 28.1.1. onder h wordt toegevoegd, luidend: het bepaalde in lid 5.2.2. onder c (en op dezelfde wijze in de bestemmingen 'Gemengd - A2', 'Gemengd - A4', 'Gemengd - C') om een lagere eerste bouwlaag toe te staan.
6. De formulering van de bouwhoogtes in artikel Gemengd – A2 (artikel 7.2.1 onder d en e) is aangepast vanwege de hoogteaanpassing van 15 m in 11 meter.
7. Artikel 25.8 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen onder a komt als volgt te luiden:
 - a. Een bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat op het bouwperceel of in de omgeving daarvan voldoende parkeergelegenheid voor auto's, overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2011-2015 van de gemeente Nieuwegein, of de opvolger daarvan, is voorzien en in stand wordt gehouden. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake indien deze parkeergelegenheden zijn aangelegd en in stand worden gehouden overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2011-2015', of de opvolger daarvan, van de gemeente Nieuwegein
 - b. In afwijking van sub a en in afwijking van de Nota Parkeernormen 2011-2015, of de opvolger daarvan, geldt voor de functie wonen in de bestemmingen 'Centrum - B3', 'Gemengd - A2', 'Gemengd - A4', 'Gemengd - C', dat volgens de onderstaande normering parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden:
 - a. 0,25 parkeerplaats per woning; en,

- b. 0,05 parkeerplaats per woning voor deelauto's; en,
- c. 0,1 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren;

C. Verbeelding:

1. De begrenzing van het bestemmingsplan is op ondergeschikte wijze aangepast in afstemming met het ontwerpbestemmingsplan Doorslagzone.
2. Het plandeel Gemengd - B2 (locatie Erfstede) is komen te vervallen.
3. De maatvoeringen ter plaatse van de Zadelstede zijn gewijzigd in lijn met het vastgestelde Ontwikkeldkader Zadelstede.
4. De maatvoering van het lage gedeelte in de bestemming Gemengd – A2 (NVM / Dyade locatie – aankomstplein) is gewijzigd van 15 meter in 11 meter.