

Nieuwegein



2021-408 Bijlage 1

Notitie beantwoording zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad
(City) Nieuwegein - Erfstede**

1 Inleiding

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

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.

Het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein is voor het overgrote deel op 14 juli vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor het plandeel Erfstede is echter besloten een eigen vaststellingstraject voor te zetten. Dit gaf de mogelijkheid om gesprekken met de grondeigenaren en omwonenden te voeren (gezamenlijk en afzonderlijk), zodat gekeken kon worden of de belangen van grondeigenaren en omwonenden dichterbij elkaar kunnen komen in een alternatief plan.

In paragraaf 2 zijn de inhoudelijke reacties nader uiteengezet en is er gekomen tot een voorstel voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Op basis van dit voorstel zijn in paragraaf 3 de oorspronkelijk ingediende zienswijzen weergegeven en beantwoord die specifiek betrekking hebben op het plandeel Erfstede.

2 Algemene reactie en optimalisatie locatie Erfstede

Alle indieners van zienswijzen voor de Erfstede (omwonenden en eigenaren) zijn gevraagd om hun zienswijze toe te lichten zodat een zorgvuldig proces kan worden geborgd. Onderstaand komen eerst de overeenkomsten en verschillen tussen de zienswijzen aan bod. Vervolgens is het voorstel voor aanpassing van het bestemmingsplan toegelicht.

Het bestemmingsplan City is op 14 juli vastgesteld zonder de omgeving Erfstede. Op het Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein zijn tijdens de ter inzage legging zienswijzen binnengekomen. Verschillende zienswijzen hebben betrekking op de ruimtelijke invulling van de ontwikkellocatie Erfstede. Deze locatie blijkt onderwerp van een aantal tegenstrijdige zienswijzen. Er was een relatief grote hoeveelheid zienswijzen van omwonenden. Daarnaast waren de zienswijzen van de omwonenden en de twee eigenaren in het gebied tegenstrijdig en contrair met het ontwerp-bestemmingsplan. De twee eigenaren zijn de eigenaar van Zakencentrum Nieuwegein, en de eigenaar van de voormalige, afgebrande dansschool, Bourmana b.v..

Om tot een zorgvuldig afgewogen besluit te komen, heeft het college van burgemeester en wethouders op dinsdag 20 april het besluit genomen een onderzoeksperiode in te lassen voor de locatie Erfstede en de behandeling van de overige onderdelen van het Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein wel te laten behandelen door de gemeenteraad op 14 juli. In de onderzoeksperiode heeft de gemeente onderzocht of het mogelijk is om voor de Erfstede met verbeteringen te komen ten opzichte van de ruimtelijke invulling in het Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met de indieners van een zienswijze die gericht is op de locatie Erfstede om te checken of de gemeente goed heeft begrepen op welke punten de zienswijzen zijn gericht. Bezwaarpunten uit de verschillende zienswijzen vormen het toetsingskader voor de uitkomsten van het onderzoek.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebruikt om te komen tot een optimalisatie van de ruimtelijke invulling die beter aansluit op de ingediende bezwaarpunten. De buurt is uitgenodigd voor een toelichting op deze optimalisatie op 14 september 2021. Alle indieners van een zienswijze zijn vooraf uitgenodigd voor een persoonlijke toelichting. Na de bewonersavond op 14 september worden de stukken voor het bestemmingsplan gereed gemaakt en waar nodig aangepast.

2.1 Samenvatting zienswijzen betrokkenen:

Hoogte en nabijheid bebouwing in de Erfstede:

Alle betrokkenen geven aan dat de afstand van de nieuwbouw tot de huidige bebouwing royaler kan dan nu is aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Door de bewoners wordt de lichte bezonningsnorm van TNO ter discussie gesteld, waarom deze norm? Uitgangspunt zou volgens de bewoners van de Erfstede moeten zijn dat de bebouwing aan de Erfstede in de lijn staat van het Zakencentrum en maximaal 9m hoog wordt over de hele lijn. Voor Zakencentrum Nieuwegein is de extra bouwhoogte op de hoek van de Erfstede en de Schouwstede niet noodzakelijk. Beide partijen zijn van mening dat 11m wel wenselijk is. Bourmana geeft daarbij aan dat door meer afstand te creëren er meer bouwhoogte (meer dan 11m) mogelijk is.

Hoogteaccent aan Stationsplein:

Het hoogteaccent van 20m hoog past niet in de visie van de meeste bewoners van de Erfstede. Dit geldt ook voor de bezwaarmakers die verderop wonen, onder meer aan de Ruitersstede. De in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegde hoogte van 20m is te hoog en geeft schaduw op de woningen aan de Ruitersstede. Bewoners zijn daarnaast bezorgd over binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die nog meer ruimte bieden (onder andere 10% regel) voor hogere bebouwing.

Zakencentrum Nieuwegein is van mening dat het hoogteaccent juist hoger dient te zijn omdat dit passend is aan het Stationsplein en meer ontwikkelingsmogelijkheden biedt. Voor Bourmana is het hoogteaccent geen onderwerp van discussie.

Hoogte plint aan de Erfstede:

Door Bourmana wordt de hoogte van 4,5m van de plint aan de Erfstede als een belemmering voor woningbouw gezien. Hiermee wordt een maat geïntroduceerd die bestemd is voor niet-woonfuncties terwijl alleen wonen wordt toegestaan aan de Erfstede.

Groen:

De bewoners van de Erfstede pleiten voor handhaving van het bestaande groen. De 'cirkel'boom op de hoek van de dansschool is in hun optiek zeer waardevol en dient gehandhaafd te worden. Meer afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe ontwikkeling zorgt er voor dat er groen kan worden toegevoegd tegenover de bestaande bebouwing.

Bladnummer 5/30

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein - Erfstede

Mobiliteit:

Parkeren, bereikbaarheid en verkeersdrukte en verkeersveiligheid op de Schouwstede en de Erfstede zijn grote zorgen voor de omwonenden. De leefbaarheid komt naar hun idee onder druk te staan vanwege de toename van het aantal verkeersbewegingen. Men ondervindt ook overlast van de bevoorrading van Cityplaza via de Erfstede doordat de vrachtwagens steeds groter worden. Ook wordt aangegeven dat door de nieuwe opzet de expeditie van de winkels aan de Passage de hele Erfstede moet doorrijden alvorens op de bestemming te arriveren.

Met betrekking tot de lage parkeernorm worden vragen gesteld over een terugval scenario (plan B) indien de lage normen niet werken. Verder wordt door bijna iedereen aangegeven dat een langere duur van het betaald parkeren noodzakelijk om bewoners in hun buurt te kunnen laten parkeren.

Programma:

De omwonenden zijn niet tegen het toevoegen van woningen maar hebben wel zorgen over de aantallen vanwege de mogelijke parkeerdruk die dit oplevert. Daarnaast hebben eengezinswoningen in de Erfstede de voorkeur van de indieners. Vanuit Bourmana wordt aangegeven dat een bestemming met alleen wonen onnodig beperkend is ten opzichte van de huidige bestemming.

2.2 Bezonningsstudie:

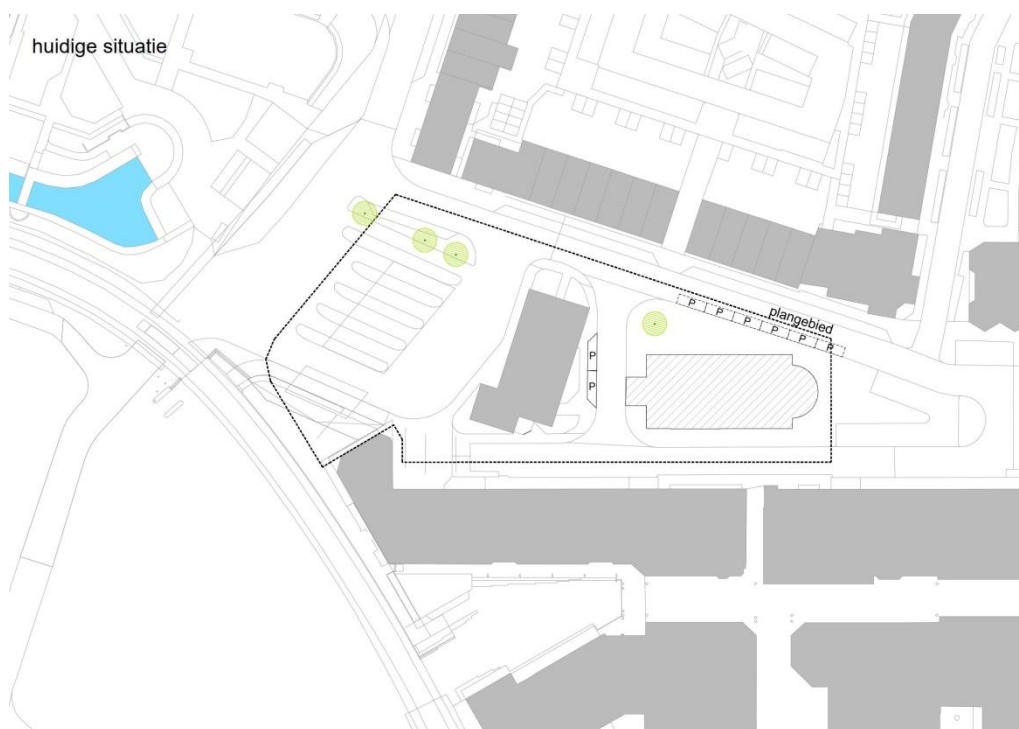
De gemeente heeft bureau Peutz gevraagd een bezonningsstudie te doen van het model dat mogelijk wordt gemaakt door het ontwerp bestemmingsplan, het model dat is voorgesteld door de architect van Zakencentrum Nieuwegein, architect van Ringen en een alternatief model dat uitgaat van een straat van 14,5 m breed met een lagere goothoogte van 8m en een setback van de bovenste etage.

Uit de bezonningsstudie wordt duidelijk dat het model uit het ontwerpbestemmingsplan net niet voldoet aan de lichte bezonningsnorm en dat het model van architect van Ringen hier aan voldoet en het alternatieve model hier ruim aan voldoet.

2.3 Voorstel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

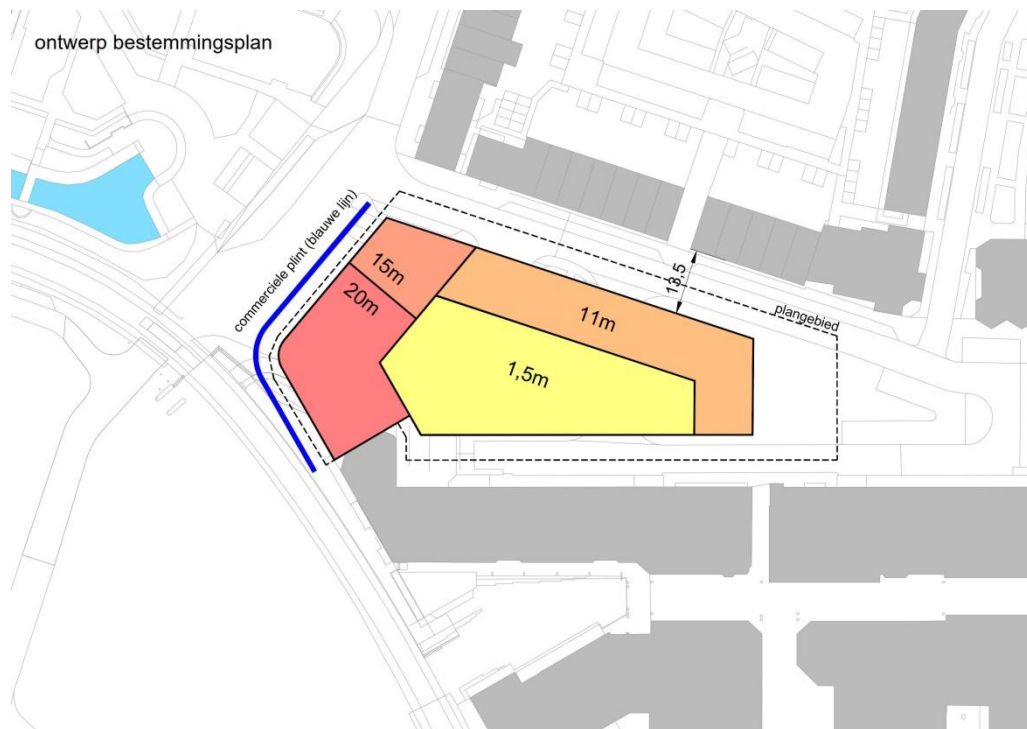
Algemeen:

Uit de verschillende zienswijzen komt naar voren dat de huidige basisopzet van het bouwvlak met een aantal aanpassingen tegemoet kan komen aan veel bezwaren van de omwonenden. De entree van Cityplaza en de woningen aan de Weerdstede is goed zichtbaar en er wordt groen toegevoegd aan deze stenige omgeving. Uit de bezonningsstudie van bureau Peutz blijkt dat de hoogte aan het Stationsplein van weinig invloed is op de bezonning in de Erfstede. Met het voorliggende voorstel voor het bestemmingsplan voor de locatie Erfstede wordt tegemoet gekomen aan belangrijk deel van de zienswijzen.



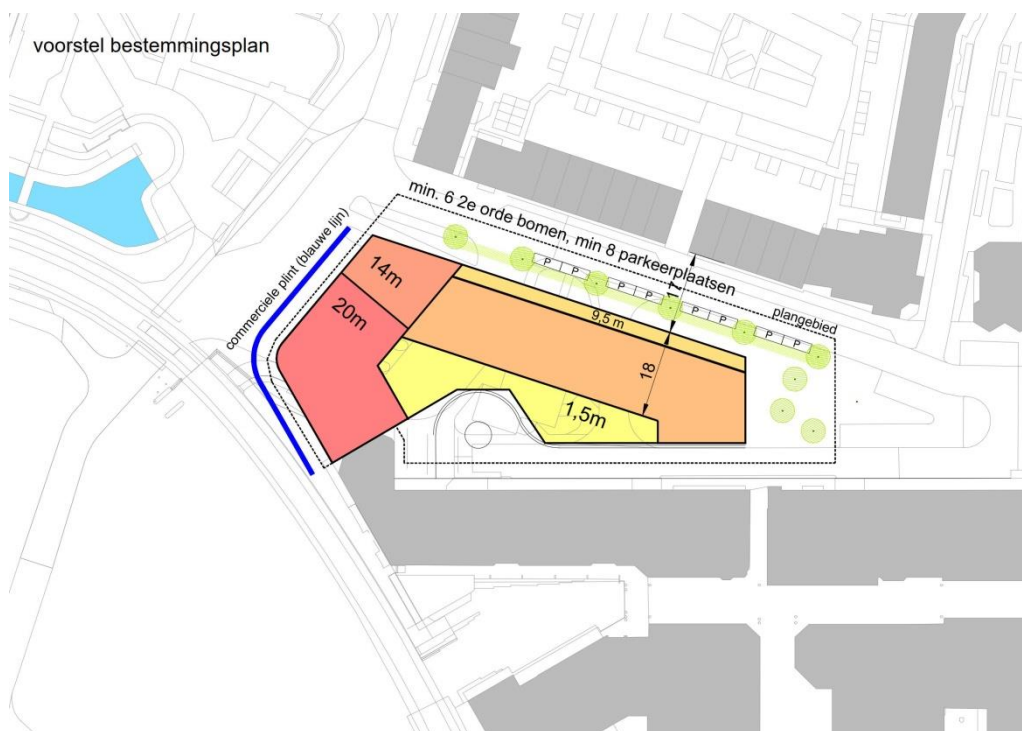
Bladnummer 7/30

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein - Erfstede



Bladnummer 8/30

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein - Erfstede



Breedte en hoogte aan Erfstede:

Voor de Erfstede wordt voorgesteld de afstand van gevel tot gevel van 13,5m te verbreden naar 17m en de bouwhoogte in de rooilijn te verlagen naar 9,5m met een setback van 3m met een bouwhoogte van 11m, hiermee wordt de bezonning in de straat sterk verbeterd.

Hoogteaccent aan Stationsplein:

Het hoogteaccent van 20m is gelijk aan de basishoogte in het deel westelijk van de Schouwstede. Uit de bezonningsstudie van Peutz blijkt dat met deze bouwhoogte er weinig effect is op de bezonning van de Ruitersstede en dat de gevolgen voor de Erfstede beperkt zijn. De schaduw van het hoogteaccent aan het Stationsplein verschuift gedurende de dag van de trambaan over het Rosarium richting de hoek van de Erfstede

Groen:

Door de verbreding van het profiel naar 17m wordt het mogelijk om een profiel met meerdere 2^e orde straatbomen en een groenstrook te realiseren aan de zijde van de nieuwe bebouwing. Dit is een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarin relatief weinig groen in de straat aanwezig is. De bomen

Bladnummer 9/30

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein - Erfstede

bij het busstation en de 'cirkel'boom op de hoek van de dansschool kunnen niet op dezelfde locatie blijven staan maar kunnen wellicht verplaatst worden binnen het plangebied. De 'cirkel'boom is overigens door de groendeskundige van de gemeente niet gekarakteriseerd als waardevol.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

Voor de hoogtematen in het bestemmingsplan wordt voorgesteld om de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor dit onderdeel niet van toepassing te verklaren.

Diepte bouwvlak aan Erfstede:

De diepte van de bebouwing is nu gemaximeerd tot 12m, voorstel is om dit te verdiepen naar 18m zodat het ook mogelijk wordt om meerdere woning typologieën te realiseren waarbij rekening wordt gehouden met de afstand tot de bebouwing aan de Weerdestede.

Lengte bebouwing aan Erfstede en bouwvlak voormalige dansschool:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een deel van de bebouwing van de voormalige dansschool wegbestemd om ruimte te creëren aan de Erfstede en een verbinding te maken naar de entree van Cityplaza en de woningen erboven. Hierdoor wordt er ook ruimte gecreëerd voor een groen plantsoen op de hoek van de Erfstede en de Kortestede. Bourmana geeft in de zienswijze aan dat de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan dienen te worden doorgezet en er wordt aangegeven dat de huidige bouwhoogte niet toereikend is voor herontwikkeling. Advies is om niet mee te gaan in deze redenering, stedenbouwkundig voegt de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden weinig toe en gaat dit ten koste van een groene inrichting op die plek.

Hoogte accent aan het Stationsplein:

Voor de wandwerking aan het Stationsplein is een bebouwing hoger dan 20m stedenbouwkundig niet noodzakelijk. Er komen meerdere bebouwingsaccenten aan het Stationsplein waarvan de hoek van blok B1 de eerste is die gerealiseerd zal worden. Deze hoogteaccenten hebben allen gemeen dat ze op grotere afstand hebben tot de bestaande bebouwing. Verder heeft de gemeente met de gebiedsopgave City naar de omwonenden in City gecommuniceerd dat de bebouwing van City West in hoogte wordt afgebouwd naar het noorden. Aan de Spoorstede is de maximale bouwhoogte van accenten 36m met een basishoogte van 20m. Daarom wordt voorgesteld om de basishoogte in West van maximaal 20m aan te houden voor de bebouwing aan het Stationsplein. De basishoogte van

Bladnummer 10/30

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein - Erfstede

20m bestaat uit een hoge plint van 4,5m – 5m en 5 bouwlagen voor woningen. In deze plint zijn commerciële voorzieningen en horeca mogelijk.

Programma en hoogte begane grond Erfstede

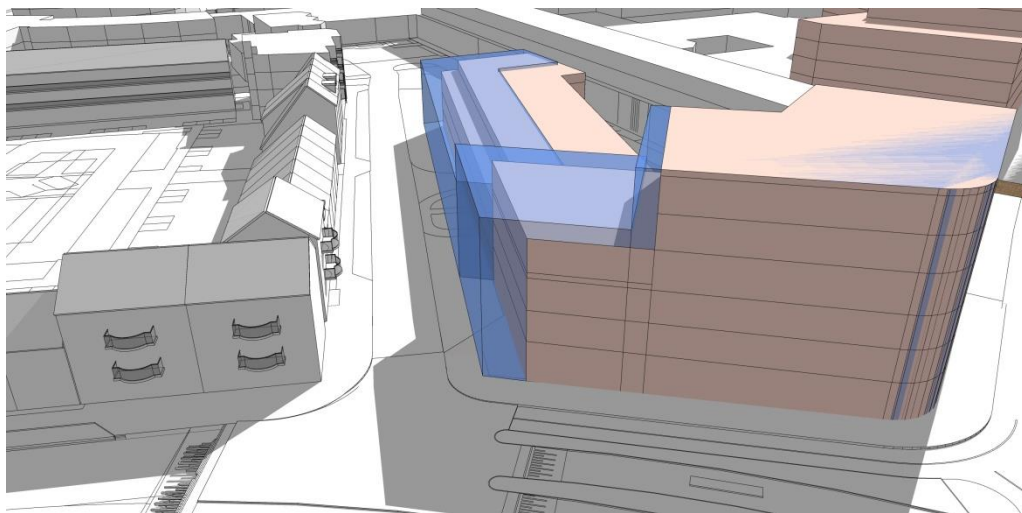
Voor de bebouwing aan de Erfstede is alleen voorzien in een woonbestemming. Voorstel is om deze woonbestemming te handhaven maar de minimale hoogte van 4,5m van de plint aan de Erfstede te laten vervallen. Hiermee wordt het mogelijk om een 'normale' woonverdieping te realiseren op maaiveld niveau. Het aantal woningen staat nu op maximaal 100, voorgesteld wordt om dit te verlagen naar maximaal 80 woningen.

Mobiliteit:

In het nieuwe bestemmingsplan is het parkeren (waaronder bezoekersparkeren) voorzien binnen het plangebied met een parkeernorm die wordt gehanteerd voor de nieuwbouwprojecten in City. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte blijft per saldo gelijk. Dit is voldoende om het (bezoekers)parkeren van de nieuwe woningen op te vangen.

Er zal nadrukkelijk ook verder gekeken worden wat de consequenties van de bouwplannen zijn op de omliggende parkeersituatie (bijvoorbeeld ook aanpassingen in het betaald parkeren). Ook geldt dat de nieuwe bewoners van deze ontwikkellocatie niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

In de beantwoording van de individuele zienswijzen komt dit onderwerp nog specifiek aan de orde.



Versillen ontwerpbestemmingsplan en voorstel bestemmingsplan

Bladnummer 11/30

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein - Erfstede



Vershillen ontwerpbestemmingsplan en voorstel bestemmingsplan met suggestie inrichting Erfstede

Bladnummer 12/30

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein - Erfstede

3 Beantwoording zienswijzen

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
1	Indiener 1	Reeds beantwoord in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein.
2	Indiener 2	
2.1	Overlast Het gaat in eerste instantie om het plan Erfstede Blok B2 waar indieners het volgende bezwaar tegen hebben. Indieners verwachten veel mensen die voorbij de ingang van de flat komen lopen waardoor meer overlast ontstaat. Het verkeer zal toenemen wat de nodige overlast van lawaai geeft. De horeca die onder de nieuwe flat komen zal de nodige overlast gaan geven door het extra laden en lossen. En door het roken buiten zal het indiener de nodige geluidsoverlast gaan geven en tevens krijgen indieners de nodige mensen in de ingang van City als het regent om daar te roken. Nu is dit ook al een probleem en er wordt niets aan gedaan.	In de huidige situatie is de omgevingskwaliteit (vanwege de afgebrande dansschool) alsmede de ligging aan de achterzijde van Cityplaza niet optimaal. Daarnaast ontstaat door verplaatsing van het busstation naar de andere zijde van het tramspoor aanleiding om dit gebied tot (her)ontwikkeling te brengen. De nieuwe invulling(en) in dit gebied met diverse functies draagt bij aan een verbetering van dit deel van het centrumgebied. Bij de uitwerking van de plannen wordt op dat moment de omgeving verder betrokken. Hierbij wordt tevens betrokken hoe met aspecten zoals in- en uitgangen, rooklocaties, fietsenstallingen, expeditie, sociale veiligheid en looproutes wordt omgegaan. Gelet op de beoogde 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. De mogelijkheden voor horeca zijn reeds in het geldende bestemmingsplan mogelijk. Met dit bestemmingsplan wordt horeca uitsluitend via een afwijkingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'centrum' (Stationsplein) toegestaan en in mindere mate (lagere horecacategorie) en

Bladnummer 13/30

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein - Erfstede

		beperkte oppervlakte.
2.2	ABC-locatie	Reeds beantwoord in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein.
3	Indiener 3	Reeds beantwoord in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein.
4	Indiener 4	Reeds beantwoord in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein.
5	Indiener 5	
5.1	Bouwhoogte In het ontwerp is pal tegenover de woning van indiener, een zeer fors gebouw gesitueerd. Op dit moment staat er losse kantoorbebouwing tegenover deze woning, maar in het ontwerp is een groot gebouw met een maximale bouwhoogte van 11 meter ingetekend. Op deze locatie is volgens het ontwerp de enkelbestemming Gemengd - B2 van toepassing. Ingevolge artikel 28.1.1, lid f van de bestemmingsplanvoorschriften, kan een maximale bouwhoogte worden gerealiseerd van maar liefst 13,37 meter. De afstand van de feitelijke woning van dient tot de grens van het bouwvlak bedraagt slechts 12 meter (vanaf de kadastrale grens nog minder). Deze situatie is dus mogelijk met gebruikmaking van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 28 van de bestemmingsplanvoorschriften.	De betreffende afwijkingsmogelijkheid is in dit geval niet bedoeld om de afgestemde bouwhoogtes alsnog te kunnen verhogen. Om die reden wordt de afwijkingsbevoegdheid voor het verhogen van de bouwhoogte van gebouwen geschrapt.
5.2	Bezonning – TNO -norm De bouwhoogten leidt ertoe dat dit invloed heeft op de bezonning van de woning. In het ontwerp is daar geen of onvoldoende rekening mee gehouden. Bij de Toelichting op het Ontwerp is onder meer een bezonningsstudie bijgesloten. De studie gaat uit van 3 perioden van bezonning: 19 februari, 21 maart en 21 mei. Uit de studie van 19 februari om 10.00 uur blijkt dat de Erfstede 27 nog steeds in de schaduw ligt en pas om 11.00 uur zon krijgt. Verder blijkt uit deze studie dat de Erfstede 27 om 15.00 uur alweer deels in de schaduw ligt. En op 21 mei om 19.00 uur ligt de woning alweer deels in de schaduw, terwijl de zon dan al redelijk hoog staat. In de bezonningsstudie wordt aangevoerd dat de bezonning van de Erfstede voldoet aan de 'lichte' bezonningsnorm van TNO. Die gaat uit van 2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober. Nog daargelaten dat de bezonningsstudie niet deze gehele periode heeft onderzocht, valt op de toepassing	Voor dit onderdeel verwijzen wij op de eerste plaats naar de algemene beantwoording om te komen tot een optimale invulling van de locatie. Op de tweede plaats achten wij de 'lichte' bezonningsnorm passend en gebruikelijk in een stedelijke omgeving, zoals de binnenstad van Nieuwegein. Neemt niet weg dat bij de ontwerpopgave één van de aspecten is waar zoveel mogelijk rekening mee gehouden wordt.

	van deze - niet wettelijke - norm nog wel wat af te dingen. Waarom niet gekozen is voor de 'zwaardere' norm van 3 bezonningsuren, wordt in het ontwerp niet nader gemotiveerd. De vraag is ook of deze TNO normen nog wel voldoen. Inmiddels is duidelijk geworden dat zonlicht essentieel is voor het vitamine D-gehalte bij mensen, dat weer van belang is voor - onder meer- de afweer tegen corona.	
5.3	Afwijkingsmogelijkheid onvoldoende onderzocht Daarnaast gaat de bezonningsstudie uit van de maximale bouwhoogte zoals die op de plankaart staat aangegeven. En dat is 11 meter. Maar via artikel 28.1.1, lid f van de bestemmingsplanvoorschriften, kan een maximale bouwhoogte worden gerealiseerd van maar liefst 13,37 meter. Die hoogte maakt de bezonning op het pand van dienst meteen anders. Met de mogelijkheid van een binnenplanse afwijking, is in de bezonningsstudie geen rekening gehouden. De conclusie is dat niet gebleken is dat de bebouwingsmogelijkheden pal voor de woning van cliënt, geen onevenredige verslechtering van de bezonning tot gevolg hebben. Dat geldt ook voor de bebouwing richting Cityplaza, die maar liefst 20 meter hoog kan worden, exclusief een afwijkingsmogelijkheid. De bewijslast dat er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van de bezonning zoals die op dit moment bestaat, rust op de gemeenteraad/het college van burgemeester en wethouders.	Zie reactie onder punt 5.1.
5.4	Afzien van vaststelling Bij deze stand van zaken, is van een goede ruimtelijke ordening geen sprake. Indiener verzoekt u deze zienswijze mee te nemen in de vaststelling van het bestemmingsplan, en het plan op dit punt te wijzigen, aldus dat de maximale bebouwingsmogelijkheden voor het perceel pal tegenover de woning van dienst, naar beneden worden bijgesteld en een maximale bouwhoogte krijgen van 9.00 meter. Dat is conform de huidige situatie.	Voor dit onderdeel verwijzen wij naar de algemene beantwoording om te komen tot een optimale invulling van de locatie.
6	Indiener 6	
6.1	Participatie Directe buurtbewoners zijn niet vooraf geïnformeerd, wat wel is toegezegd. Indiener voelt zich als direct omwonende niet gehoord door de gemeente. Zo zijn alle bewoners van Nieuwegein uitgenodigd om hun visie te geven waar hoogbouw zou kunnen komen. Alleen de directe bewoners van het stadscentrum zijn	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

	juist niet gevraagd naar hun visie. Uiteindelijk hebben tweehonderd direct omwonenden gereageerd (zie bijlage handtekeningenlijst), maar de groep als geheel voelt zich terzijde geschoven. Indien er voelt zich daarin als direct betrokkene niet serieus genomen door de gemeente.	komen. Hieraan is geen opvolging gegeven. Voor dit onderdeel verwijzen wij voor het overige naar de algemene beantwoording om te komen tot een optimale invulling van de locatie.
6.2	Uitzicht Lange tijd is veel onduidelijkheid geweest over de bouwhoogtes blok B2 en was er niets te melden zie bijlage voortgang rapportage City 2020. Voor het hoogste gebouw wordt nu 20 meter bouwhoogte toegestaan. Wat nu niet duidelijk is of dit met of zonder plint (onderbouw, winkel/kantoor) is. Met een binnenplanse afwijking van tien procent zou je op 22 meter hoogte uitkomen. Echter indien hier nog een plint van 4,5 meter bij komt, zou een maximale hoogte van (afgerond) 27 meter hoogte gerealiseerd kunnen worden. Voor ons betekent dit een enorme aantasting van ons woon- en leefklimaat. Tevens zullen wij vanuit onze woningen in de ochtend (door schaduwwerking) nauwelijks meer de zon zien in de maanden maart tot en met september. Zonlicht is voor de Ruiterstede heel belangrijk omdat de tuinen op het noorden liggen. Daardoor komt er in onze tuinen alleen in de zomermaanden zon. Wanneer er ook geen of te weinig zon in de straat en de huizen komt, leidt dat tot verminderde opname van vitamine D (natuurlijke vitamine D aangemaakt door zonlicht). Het uitzicht zal vrijwel volledig bestaan uit de grote gebouwen. De verschillende belangen zijn hier niet goed afgewogen. In het te ontwikkelen gebied is de gemeente Nieuwegein niet de enige partij die beslissingsbevoegdheid heeft. Voor wat betreft de trams en tramhaltes is de provincie beslissingsbevoegd. Bij het aanpakken van de tramhaltes kan het zijn dat er financiële consequenties uit voortvloeien die van invloed zijn op het ontwikkelingsproject in zijn geheel. Dit kan leiden tot heraanpassingen die van invloed kunnen zijn op bouwhoogtes of volumes. Het is derhalve belangrijk dat er weer een dialoog komt met de direct omwonenden. Alle bewoners van Nieuwegein zijn uitgenodigd om hun visie te geven waar hoogbouw zou kunnen komen, echter de direct	De betreffende afwijkingsmogelijkheid is in dit geval niet bedoeld om de afgestemde bouwhoogtes alsnog te kunnen verhogen. Om die reden wordt de afwijkingsbevoegdheid voor het verhogen van de bouwhoogte van gebouwen geschrapt. De regeling met betrekking tot de plint staat in juridische zin los van de maximale bouwhoogte. Dit betekent dat aan beide regelingen voldaan moet worden en er omwille van een gewenste hoge eerste verdiepingvloer niet daardoor de bouwhoogte verhoogd kan worden. Voor dit onderdeel verwijzen wij voor het overige naar de algemene beantwoording om te komen tot een optimale invulling van de locatie.

	omwonenden zijn hierbij niet betrokken. Doordat het project voortdurend aan verandering onderhevig is, brengt dit risico's met zich mee. Door de passieve communicatie van de gemeente hebben wij weinig vertrouwen in het plan en de gang van zaken. Daarom willen indieners dat dit bestemmingsplan wordt ingetrokken.	
6.3	Sociale veiligheid Met de vele hoogbouw gaat het karakter van de omgeving sterk veranderen. De hoogbouw maakt de sociale controle moeilijker, dit maakt omgeving anoniemer en vatbaarder voor criminaliteit. Het Nijpelsplantsoen is een goed voorbeeld hoe zo'n situatie leidt tot meer criminaliteit. De omwonenden vrezen dat de criminaliteit enorm gaat toenemen.	De nieuwe invulling(en) in dit gebied met diverse functies draagt bij aan een verbetering van dit deel van het centrumgebied. Bij de uitwerking van de plannen wordt op dat moment de omgeving verder betrokken. Hierbij wordt tevens betrokken hoe met aspecten zoals sociale veiligheid en criminaliteit wordt omgegaan. In algemene zin wordt niet gedeeld dat hoogbouw leidt tot meer criminaliteit.
6.4	Verkeer	Reeds beantwoord in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein.
6.5	Parkeren	Zie reactie onder punt 8.5
7	Indiener 7	Reeds beantwoord in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein.
8	Indiener 8	
8.1	Impact Indiener is tegen het bestemmingsplan voor Blok B2, tenzij. Veel bewoners hebben te kennen gegeven dat zij op de bewuste locatie City West geen hoogbouw willen (zie buurtenquête en bijlage met 164 handtekeningen). In het woongebied waaraan de locatie grenst, staan al 40 jaar laagbouwwooningen. Met de extra	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

woningen zou het aantal woningen in de woonwijk in één klap stuk groter worden, wat onherroepelijk zal leiden tot grote extra drukte en overlast in de woonstraten. De impact van hoogbouw op een laagbouw wijk is enorm. Een bijkomend groot bezwaar is dat het, gezien de ambitie van de gemeente Nieuwegein hoge woontorens te bouwen. De woontorens zijn hier het bewijs van. De in Blok B2 voorziene gebouwen met 11 en 15 en 20 meter worden volgens indiener te hoog. Bovendien komen de woningkolos veel te dicht op de bestaande woningen te staan (13 meter vanaf de voordeur). De bewoners hebben uit de buurtenquête in ruime meerderheid te kennen gegeven dat als er toch nieuwbouw op de locatie komt deze niet te hoog mag zijn. Indiener en bewoners van de Erfstede zijn daarom tegen het bestemmingsplan B2, tenzij voor een van de volgende opties gekozen wordt. - Het kantoorgebouw en voormalige pand de Dansschool worden gesloopt en vervangen door laagbouw Erfstede max. 8 meter en aan Schouwstede max. 15 meter en aan Erfstede 16 meter uit de gevel van de woningen zoals nu de afstand van het kantoreengebouw. - De twee gebouwen worden gesloopt en vervangen door te beginen van een laagst woningen die trapsgewijs van laag tot hoog oplopen vanaf de woningen van Erfstede tot Weerdstede dit nader te bepalen en passend bij de omgeving met overleg met directe bewoners. - Dat de 4 bomen behouden blijven en groen. In het bestemmingsplan zullen die nu weg moeten door het te bouwen van nieuwe woningen. Door de woningen verder uit de straat te bouwen kunnen de bomen blijven. In de twee genoemde opties wordt het aantal woningen uit het B2 Erfstede vrijwel zeker niet bereikt. Om verschillende redenen vindt indiener dat te verdedigen: - het ambitieniveau van de gemeente is te hoog, - verdichting tussen bestaande bouw in kleinschalige woonwijken moet zoveel mogelijk, worden vermeden. Als er	komen. Hieraan is geen opvolging gegeven. Voor dit onderdeel verwijzen wij voor het overige naar de algemene beantwoording om te komen tot een optimale invulling van de locatie.
---	---

	toch moet worden gebouwd, doe dat dan aan de rand van de gemeente. Als er al hoogbouw in Erfstede moet komen, zijn er ons door de gemeente Nieuwegein toezeggingen gedaan dat de directe bewoners gehoord zullen worden en hun ideeën zullen worden meegenomen. Dit participatietraject heeft de gemeente overgeslagen zonder opgave van reden. De laatste was 3 september 2017, in de voortgangsrapportage City 2017, 2018, 2019 en 2020 was er ook niets te melden over plannen. Was er wel een participatietraject doorlopen voordat het bestemmingsplan door onze brievenbus viel dan had dit nauwelijks tot bezwaren van de bewoners zullen leiden. De schaduw impact van hoogbouw op de laagbouw Erfstede is enorm in wintermaanden van september tot maart zal er geen zon meer staan op de voorgevel. De schaduwwerking die nu in het bestemmingplan gepresenteerd wordt door TNO is niet juist en berust niet op de waarheid. Je kunt dit nu waarnemen en zien op afbeelding nov 2020 om 12:00 uur door de schaduwwerking die indieners nu hebben van het kantoorpand op de Erfstede op een afstand van 16 meter tot de woning huisnummer 29 zie afbeeldingen a2 en a2-I en staat de zon nog niet op zijn laagst.	
8.2	Locatiekeuze De komende jaren zal er als gevolg van het stikstofbesluit zoveel agrarische grond aan de overheid worden verkocht, dat daarop duizenden nieuwbouwwoningen kunnen worden gebouwd. Veel deskundigen zijn het erover eens dat nieuwe woningen niet op de schaarse plekken tussen bestaande bouw moeten worden gepland, maar op nieuwe locaties aan de rand van steden of dorpen.	De gemeente streeft naar een duurzame en groene binnenstad. Goed afgewogen verdichting nabij voorzieningen en het openbaarvervoer knooppunt is hierbij passend. Zo staat in de op 1 april 2021 vastgestelde Omgevingsvisie dat: <i>'Nieuwegein heeft fijne groene woonwijken en een stadscentrum waar volop ruimte is voor ontwikkeling. Hier ligt de kans om de gewenste variatie in woningbouw en meer stedelijke woonvormen te koppelen aan een hoogwaardig ov-knooppunt. Daarmee blijft de rust en het groene karakter in de bestaande wijken geborgd en krijgt het levendige centrum het woningbouwprogramma dat daarbij past.'</i> Met voorliggende ontwikkeling wordt hier aansluiting bij gevonden. Daarnaast zorgt verdichting van City ervoor dat het voorzieningenniveau van City in stand kan worden gehouden. Het voorzieningen niveau van City staat onder druk door de opkomst van webwinkelen en de

		huidige coronacrisis.
8.3	Groenvoorzieningen De bouw van nieuwe woningen mag niet ten koste gaan van de huidige groene ruimte en bomen. Te zien dat de bomen en groen zijn verdwenen, wel wordt om de hoek wat gedaan maar dat zien indieners niet vanuit onze woning. In de boomwaardebepaling (boomlinknummer; 18827) van de gemeente Nieuwegein is deze boom opgenomen.	Bij het voorstel voor de bebouwing van de Erfstede 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. In het plangebied Erfstede zijn nu 4 bomen waarvan 3 aan het busstation. Voorstel is om in het nieuwe plangebied minimaal 6 2^e orde bomen te realiseren en meer ruimte voor groen te realiseren waardoor de groene ambities van de gemeente gestalte krijgen.
8.4	Gevolgen Erfstede Naast de bezwaren onder punt A is het voor indiener onaanvaardbaar dat er een woontoren in dit hoekje van de wijk worden gepropt. Onze bezwaren tegen woontoren aan de Erfstede Schouwstede zijn: Negatieve effecten van hoogbouw op de gezondheid Hoogbouw is ongezond. In een artikel in het AD uit november 2019, stelt architect Leo Q. Onderwater bijvoorbeeld dat Randstedelingen in een hoogbouwzone gemiddeld vijf jaar korter leven. Hij voert daarvoor verschillende argumenten aan, waaronder sociaal- emotionele. De menselijke maat wordt uit het oog verloren. Hier komt bij dat de woontorens zo dicht op de	De gehanteerde hoogtes en massa's en afstanden ten opzichte van omliggende (bebouwde) functies kunnen passend worden geacht in het centrumgebied. Dit met inachtneming van hetgeen beschreven is bij de algemene beantwoording om te komen tot een optimale invulling van de locatie. 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 indiener. In het kader van de planvorming is onder meer de windhinder, geluidhinder en schaduwwerking betrokken.

	bestaande bebouwing zijn gepland dat de gezondheid van de huidige bewoners achteruit zal gaan door een significante toename van de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide. Ongewenste schaduwwerking in een deel van de woonwijk Hoogbouw tussen laagbouw leidt onherroepelijk tot schaduwwerking. In het najaar, winter en voorjaar (september tot maart) zullen de straat Erfstede verstoken blijven van zon. Ongewenste luchtcirculatie, windoverlast Woontoren van 20 meter hoog aan de rand van de woonwijk zullen veel luchtcirculatie in de omgeving veroorzaken. Veel bewoners zullen structureel last krijgen van windoverlast. Ongewenste inkijk & privacy Hoogbouw tussen laagbouw leidt zoals gezegd tot ongewenste schaduwwerking. In plaats van zon zullen de huidige woningen te maken krijgen met inkijk in huis en tuin. De privacy van veel buurtbewoners wordt geschonden. Dit geldt voor bijna alle huizen in het betrokken gebied Erfstede, in het bijzonder de woningen die dicht op de erfsgrens staan. De huidige vorm van de bebouwing is voor de meeste mensen in de buurt nog aanvaardbaar. Geluidsoverlast en vandalisme Het is evident dat bij de komst van nieuwe appartementen op een directe bewonersgroep van laagbouw woningen in een rustige wijk, er problemen zullen ontstaan als gevolg van baldadigheid, vandalisme en geluidsoverlast. Leefgenot en uitzicht Afbeelding (al) tonen aan dat de bewoners van de Erfstede en aangrenzende straten niet langer dit vrij uitzicht zullen hebben. Dit gaat zeer ten koste van het gevoel van vrijheid dat zij thans ervaren.	Op grond hiervan vinden wij dat de belangen zwaarwegend zijn, maar de aantasting van het leefgenot van indieneer niet onevenredig wordt aangetast dat daarom afgezien zou moeten worden van de ontwikkelingen.
8.5	Parkeren De gemeente Nieuwegein gaat in dit project uit van een parkeernorm van 0,5 auto per huishouden/woning. Dit is te laag want het is onrealistisch! Nu al zijn aangrenzende straten overvol en zullen de parkeerproblemen alleen maar toenemen daar de	Door indieners wordt een hoge parkeerdruk ervaren. De parkeerbehoefte als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien door parkeergelegenheid op eigen terrein en door de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

nieuwe bewoners elders gaan parkeren. Van 18:00 uur tot 09:00 is het namelijk gratis parkeren. Een norm van 1,0-1,2 auto's per huishouden (ook voor bezoekers) is hard nodig. Mobiliteit en flexibiliteit - en dus auto's - zijn vast en zeker kenmerken van de doelgroepen blok B2 • Hoogbouw leidt tot kolossale parkeervoorzieningen Het huidige plan van gemeente Nieuwegein waarover wij beschikken, laat een bovengronds straat parkeren zien voor blok B2, groen en speelveld in een wijk waar groen al zeer beperkt aanwezig is, is niet van deze tijd en wordt door het buurt als niet acceptabel gezien. Dus de auto's van Blok B2 in de parkeergarage met 1,0-1,2 parkeerplek per woning.	Er wordt voor deze parkeerbehoefte geen gebruik gemaakt van de benutting van bestaande parkeerruimte. Voor wat betreft de parkeernormen voor de nieuwe ontwikkeling geldt dat deze in de Gebiedsopgave 2019 specifiek voor City zijn 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 in de directe omgeving van OV-knooppunten bij voorkeur ze weinig mogelijk parkeerplaatsen worden gebouwd; • de beschikbare ruimte op de bouwkvavels is te gering om voor alle bewoners en bezoekers in een parkeerplaats te voorzien. Door alleen voor
--	---

Bladnummer 22/30

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein - Erfstede

		bewoners en vaste gebruikers een parkeerplaats aan te bieden is het wel mogelijk om een parkeerkelder te bouwen; • met de beschikbaarheid van een aantal grote openbare parkeervoorzieningen worden er genoeg parkeerplaatsen aangeboden om te kunnen voorzien in de behoefte aan bezoekersparkeren: in de genoemde openbare parkeervoorzieningen is nog voldoende capaciteit om extra vraag naar bezoekersparkeren op te lossen; • 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 geldt dat bestaande parkeerplaatsen niet verloren gaan en de ontwikkeling moet voorzien in een eigen parkeeroplossing. Voor de locatie Erfstede geldt dat binnen het eigen plangebied voldoende ruimte is om een adequate
--	--	--

		parkeeroplossing te realiseren, zonder afwenteling op de omgeving. Daarbij zal nadrukkelijk ook verder gekeken worden wat de consequenties van de bouwplannen zijn op de omliggende parkeersituatie (bijvoorbeeld ook betaald parkeren). Ook geldt dat de nieuwe bewoners van deze ontwikkellocatie niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. 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 daarmee in een <u>correcte regeling omtrent het parkeren</u>.
8.6	Verkeersdruk en verkeersveiligheid Wanneer er daadwerkelijk de woningen op de Elfstede en Schouwstede zouden bijkomen zullen de Elfstede ,Weerdstede en de Schouwstede veel drukker worden omdat het evident is dat nieuwe bewoners ook gebruik zullen maken van de voorzieningen in de wijk en er bovendien parkeerproblemen zullen ontstaan waardoor verkeer zal 'ronddwalen' op zoek naar parkeerplaatsen in de wijk. Expliciet benoemen wij op voorhand de kruising Schouwstede - Noordstede waar dagelijks vele fietsers en voetgangers passeren. De verkeersdruk op dit kwetsbare verkeerspunt zal flink toenemen wat ten koste zal gaan van de verkeersveiligheid op dit toch al drukke verkeerspunt. Het zal onvermijdelijk tot meer aanrijdingen met fietsers, brommers en voetgangers leiden. Door overstekende kinderen (aangetrokken door de speelvoorzieningen en het groene veld nabij -en scholen) kunnen gevaarlijke situaties ontstaan wanneer er teveel nieuwe woningen en met te weinig parkeervoorzieningen in de wijk bijgebouwd zullen worden. De verkeersveiligheid en verkeersdruk is dan ook	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 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

	extra reden om minder woningen te realiseren met meer parkeervoorzieningen.	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.
8.7	Luchtkwaliteit vermindert De luchtkwaliteit vermindert permanent Gezien het grote aantal voorgenomen nieuwe woningen is een toename van fijnstof in de wijk evident. Dit zal tot gezondheidsrisico's leiden. Deze toename van fijnstof zal vooral worden veroorzaakt door extra verkeersdruk en de uitstoot van de nieuwe woningen. Door de verhoogde fijnstofniveau en extra druk op de algemene luchtkwaliteit vragen wij ons zelfs af of de bouw wettelijk is toegestaan. Juist dit gebied City West heeft al te maken met hogere fijnstofwaardes vanwege zwaar vrachtverkeer, bussen, auto's en een tram in de wijk met dichte bebouwing. Een gedegen onafhankelijk onderzoek achten wij daarom noodzakelijk voor de wijk daar die nu niet is terug te vinden in het bestemmingsplan. Bij de sloop van de kantoorpand en oude dansschool Erfstede en busstation zal een enorme hoeveelheid fijnstof vrijkomen. Zoals bekend zullen de fijnstofwaardes van zowel PM₁₀ (grof) als PN_{2,5} (fijn) tijdens maar vooral ook na de bouw enorm toenemen door de toename van het aantal verkeersbewegingen in en rondom de wijk. Zie ook op Milieudefentie.nl/recht-op-gezonde..	In de toelichting wordt ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Er is getoetst aan de gegeven rekenmethode beschreven in bijlage 3A en 3B van het Besluit NIBM en draagt het project niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot slot blijkt uit de NSL-monitoringsviewer dat in 2015 de jaargemiddelde PM₁₀ en NO₂ concentraties in het plangebied lager zijn dan 35 µg/m³. Er is voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is ten aanzien van luchtkwaliteit. Voor wat betreft het slopen en bouwverkeer achten wij de uitstoot die daar bij optreedt niet onredelijk. Daarbij geldt dat de inzet gericht is om tijdens de bouw gebruik te maken van materieel met een lage uitstoot.
8.8	Waardedaling van koopwoningen/planschade Komt de gemeente met een compensatie voor de bewoners. Zo niet wanneer het bestemmingsplan B2 en overeenkomstig de situatieschets in de (afbeelding a) wordt uitgevoerd, zal dit zeker leiden tot een waardedaling van de gelegen koopwoningen op Erfstede waaronder ook de gezondheidsrisico's, vochtige woning, hoge stookkosten zullen op de gemeente Nieuwegein worden verhaald. Alternatieven voor hoogbouw.	Mocht u verwachten er dat 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 maken. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording onder 8.2.

	Wij begrijpen dat een stad als Nieuwegein wil zorgen voor woonruimte voor iedere doelgroep. Hoogbouw in een bestaande woonwijk is echter geen oplossing. Zoals betoogd kan de gemeente wat betreft indiener beter uitwijken naar de rand van de stad, op aangekochte grond van voormalige boeren. Toch denken wij ook aan enkele alternatieve opties voor hoogbouw in stedelijk gebied, zelfs in Nieuwegein zijn er voldoende bestemming bouwlocaties.	
9	Zienswijze is gelijklopend aan zienswijze 11	Zie reactie onder punt 11.
10	Indiener 10	
10.1	Communicatie Indiener stelt dat de gemeente zich de afgelopen jaren weinig constructief heeft opgesteld in de communicatie richting de bewoners van Nieuwegein, waaronder indiener zelf.	Wij betreuren het dat reclamant onze communicatie onvoldoende heeft geacht, ondanks dat wij regelmatig met indiener overleg hebben gepleegd over de herontwikkeling van de Erfstede. Wij hebben getracht eenieder tijdig en volledig te informeren over de herontwikkeling van het centrum (de Erfstede inclusief).
10.2	WVG Indiener stelt dat hij onaangenaam was verrast door de vestiging van een voorkeursrecht op zijn perceel in 2018, zulks gelet op diens constructieve overleg met de gemeente. Indiener geeft echter aan dat de voormalig Gebiedsmanager City Nieuwegein en het voormalig Afdelingshoofd Ruimtelijk Domein hebben toegezegd dat het voorkeursrecht de ontwikkelingen tussen indiener en diens projectontwikkelaar niet in de weg zal staan.	Hetgeen indiener stelt, nemen wij voor kennisneming aan, maar is niet relevant voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure dat tot doel heeft om de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling planologisch te verankeren. Het is bovendien inherent aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wvg dat eigenaren van percelen waarop een voorkeursrecht zal worden gevestigd niet op voorhand daarvan worden geïnformeerd, zodat speculatie wordt tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling wordt behouden.
10.3	Stedenbouwkundige overwegingen Door indiener is een alternatief plan gepresenteerd die volgens indiener aansluit op de gemeentelijke visie, maar in de uitwerking verschillen vertoont. Indiener ziet een aan de pleinzijde mogelijkheden om tot 36 m te bouwen en het halfhoge element op de hoek met de Erfstede te laten vervallen. De hoofdbouwmassa richt zich daarbij meer op het plein en geeft richting aan het openbaar vervoertracé, terwijl het profiel van de Erfstede minder wordt belast met schaduw en ook een meer open karakter aan deze straat geeft. De eerder bijgevoegde	Voor dit onderdeel verwijzen wij naar de algemene beantwoording om te komen tot een optimale invulling van de locatie. De door indiener ingediende plannen zijn mede betrokken in de afwegingen.

	bezonningstudies geven aan dat de invloed van schaduw, t.o.v. het door de gemeente voorgestelde model niet slechter is. Door de verkorting van het bouwblok aan de oostzijde ontstaat er ook een openbaar gebied met enige maat, ruimte gevend aan een groenplan. Belangrijk aspect van deze verkorting is tevens de passage aan de zuidkant van het blok richting Stationsplein. Ook daar geeft dit voorstel de kwaliteit van dit gebied een "boost" en wordt het door middel van een goed inrichtingsvoorstel een volwaardig deel van ruimtelijke ingreep.	
11	Indiener 11	
11.1	Indiener is eigenaresse van twee percelen aan de Erfstede. In oktober 2016 is het hierop gevestigde gebouw, een voormalige dansschool, afgebrand. Indiener stelt dat zij direct na deze brand door het voormalig Afdelingshoofd Ruimtelijk Domein van de gemeente is benaderd met het voorstel om de percelen te gebruiken voor de ontwikkeling van woningen. Zowel het voormalig Afdelingshoofd Ruimtelijk Domein als de voormalig Gebiedsmanager City Nieuwegein zouden indiener hebben gegarandeerd dat er op de percelen (gestapelde) woningen gebouwd zouden mogen worden. Indiener heeft hierop vertrouwd en daarom de keuze gemaakt om het afgebrande gebouw niet te herbouwen. Indiener stelt dat zij de gemeente op voorhand heeft gekend in de financiële consequenties van die keuze. Ook stelt indiener dat zij vervolgens vanaf oktober 2016 – aangespoord door de gemeente in toezegging(en), handeling(en) en gedraging(en) – veel tijd en geld heeft geïnvesteerd in de woningbouwontwikkeling op zowel haar eigen percelen als de naastgelegen percelen van andere eigenaren. In het bestemmingsplan hebben de twee percelen van indiener echter deels de enkelbestemming 'Verkeer' gekregen. Indiener stelt dat hierdoor in strijd wordt gehandeld met het vertrouwensbeginsel. Volgens indiener moet op haar percelen geheel de enkelbestemming 'Gemengd - B2' (waarover hierna meer) komen te rusten. Indien dat niet gebeurt, stelt indiener dat zij recht heeft op compensatie van door haar geleden en nog te lijden schade, waaronder doch niet beperkt tot planschade.	Na uitvoerig (archief)onderzoek en overleg met de betrokken personen is ons niet gebleken dat jegens indiener op enig moment door middel van uitlatingen en/of gedragingen de toezegging is gedaan dat op de percelen van indiener (uitsluitend) woningen zouden mogen worden gebouwd. Weliswaar is vanuit de gemeente de wens uitgesproken om gezamenlijk tot een verkenning over te gaan om op de percelen van indiener woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, maar daarbij is met het oog op de herontwikkeling van het centrum ook herhaaldelijk aangegeven – hetwelk indiener bevestigt – dat de herontwikkeling van de percelen van indiener niet op zichzelf staat, maar dat de Erfstede in zijn geheel moet worden ontwikkeld en dat het initiatief tot de herontwikkeling van de Erfstede bij de betrokken grondeigenaren (indiener inclusief) wordt gelegd, waarbij de gemeente slechts een faciliterende rol vervult. Zowel door indiener als de gemeente is hiernaar gehandeld, maar dat heeft niet geresulteerd in een herontwikkeling van de Erfstede, omdat de betrokken grondeigenaren het niet met elkaar, de gemeente en derden (projectontwikkelaars) eens konden worden. Vanaf eind 2018, te beginnen met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen van indiener, heeft de gemeente daarom een actieve rol op zich genomen.

Bladnummer 27/30

Onderwerp Notitie beantwoording zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan Binnenstad (City)
Nieuwegein - Erfstede

		Dat indiener op enig moment de keuze heeft gemaakt om het afgebrande gebouw niet te herbouwen en dat dit financiële consequenties voor haar heeft gehad, nemen wij voor kennisgeving aan. Indiener heeft ons hierover destijds in het algemeen geïnformeerd, maar wij hebben altijd aangegeven dat de verantwoordelijkheid voor die keuze en de gevolgen daarvan bij indiener rusten en dat ons standpunt – zoals dat hiervoor is aangehaald – dezelfde blijft. Zoals wij hiervoor hebben vastgesteld, is van een toezegging jegens indiener geen sprake geweest. Zou echter wel een toezegging zijn gedaan door het voormalig Afdelingshoofd Ruimtelijk Domein en/of de voormalig Gebiedsmanager City Nieuwegein, dan kan dat niet aan de raad worden toegerekend. De raad heeft het immers niet (direct) in de hand of, hoe en in welke functie het college zijn uitvoerende ambtenaren aanstelt, mandateert en instrueert, terwijl de raad evenmin verplicht kan worden om een exclusieve raadsbevoegdheid – zoals het aanpassen van het bestemmingsplan – uit te oefenen. Bovendien heeft te gelden dat een toezegging jegens indiener, indien en voor zover daarvan sprake zou zijn, alleen moet worden nagekomen als er geen zwaarder wegende belangen zijn die zich daartegen verzetten. Zoals is toegelicht in hoofdstuk 3.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is nieuwbouw op het huidige bouwvlak van de voormalige dansschool niet passend, omdat er geen ruimtelijke kwaliteit aan de omgeving kan worden toegevoegd in de vorm van groen en een beter zichtbare entree van de woningen boven Cityplaza inclusief doorgang naar Cityplaza. Gelet hierop stellen wij ons op het standpunt dat het algemeen belang bij niet-nakoming van een toezegging
--	--	--

		zwaarder weegt dan het individuele belang van indiener. Tot slot merken wij op dat, nu er geen sprake is van een toezegging jegens indiener, er ook geen aanleiding bestaat om indiener te compenseren voor de schade die er zonder het vertrouwen niet geweest zou zijn (oftewel de schade als gevolg van het doen van de toezegging). Het verzoek om compensatie van die schade wijzen wij dan ook af. Voor zover indiener stelt dat er sprake is van planschade, merken wij op dat indiener een verzoek tot planschadevergoeding ex. artikel 6.1 van de Wro kan indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
11.2	Uitvoerbaarheid Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening ook te worden getoetst of de in het plan toegelaten ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de planperiode (zowel wat betreft realisatie als financiële/economische uitvoerbaarheid). Aan de uitvoerbaarheid van de bestemming "Verkeer" op particulier eigendom is geen aandacht besteed in de toelichting op het plan. Bovendien acht indiener de bestemming niet uitvoerbaar. Het gaat om het bestemmen van gronden in particulier eigendom als openbaar gebied. Indiener is niet bereid privé-eigendom ten behoeve daarvan open te stellen, noch kan zij daartoe worden gedwongen. Een bestemmingsplan gaat om toelatingsplanologie en mag dus geen geboden bevatten. Bovendien benadrukt indiener dat de betrokken gronden al sinds 2008 de bestemming Centrumdoeleinden 2 ("Binnenstad 2007") hebben gehad en ook ten behoeve daarvan werden gebruikt. De enige reden dat de dansschool niet herbouwd is, is omdat het de gemeente zelf was die voorstelde om hier woningen te	Gemeente is met de grondeigenaren in overleg over de mogelijkheden tot planrealisatie. Verwerving van de gronden door gemeente is daarbij nadrukkelijk ook een van de opties. Bij de herijking van de grondexploitatie door de gemeenteraad op basis van de Gebiedsopgave City eind 2019 is deelgebied Erfstede toegevoegd aan de grondexploitatie. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de noodzakelijke kosten van verwerving van gronden. De gemeente acht voorliggende ontwikkeling en mede in relatie tot de overige plannen in City financieel uitvoerbaar. Voor wat betreft de concreetheid van de plannen, zoals beschreven op de website kan gesteld worden dat de gemeente, zoals hiervoor aangegeven, de ruimtelijke kaders vastlegt en vervolgens – al dan niet gezamenlijk met grondeigenaren – de planvorming nader uitwerkt.

	ontwikkelen en dat hiermee vervolgens zelf onmogelijk maakt door de bestemming Verkeer. Er zijn ook geen concrete plannen van de gemeente om de gronden te verwerven. Hoewel de gemeente het wel eens heeft gehad over het verwerven van de gronden, is er nooit sprake geweest van een concreet voorstel. Op de website wordt zelfs toegegeven dat er (kennelijk) geen concrete plannen voor dit gebied zijn (zie bijlage 3, reeds overgelegd). Verder zijn zowel de financiële en economische uitvoerbaarheid als het kostenverhaal niet verzekerd, dan wel onvoldoende onderbouwd. In de plantoelichting staat hierover dat de gemeente Nieuwegein de gronden in het plangebied (waar sprake is van een bouwplan) in eigendom heeft, dan wel dat een zelfstandig bouwplan van derden ter plaatse niet mogelijk is. De gemeente zou daarom in staat zijn om de kavels uit te geven aan ontwikkelende partijen. Dat klopt niet. In ieder geval de gronden van indiener zijn niet in eigendom van de gemeente. Bovendien wordt in de plantoelichting niet onderkend dat er rekening moet worden gehouden met een (plan)schadeclaim door de wijziging van de bestemming Centrumdoeleinden 2 (bestemmingsplan "Binnenstad 2007") naar Verkeer en de beperking van de mogelijkheden in de Gemengd B2-bestemming.	
11.7	Bestemming 'Gemengd-B2' Ook met de bestemming 'Gemengd B2' is indiener het niet eens. Ten eerste worden alleen woningen toegestaan op het perceel van indiener, hetgeen op zichzelf al een ernstige beperking is van de mogelijkheden. Deze bestemming kan ook niet worden uitgevoerd. In de bouwregels wordt de eis gesteld dat de eerstelijnsbebouwing in de figuur 'gevellijn' wordt opgericht. Die gevellijn bevindt zich echter niet op het perceel van indiener, met als gevolg dat eventuele bouwplannen nooit kunnen voldoen aan die planregel. Voor een gebouw geldt bovendien een minimale bouwhoogte van 4,5 meter voor de eerste bouwlaag. Dit past niet bij (enkel) een woonbestemming. Het perceel van indiener heeft immers geen nadere aanduidingen ('centrum'), waardoor de overige functies	Voor dit onderdeel verwijzen wij naar de algemene beantwoording om te komen tot een optimale invulling van de locatie. De door indiener ingediende plannen zijn mede betrokken in de afwegingen. Met de passage over mogelijke invulling wordt bedoeld op een representatieve weergave van de maximale planologische mogelijkheden. Zoals al aangegeven worden voor deze locatie de uiterste stedenbouwkundige grenzen vastgelegd. Daarbinnen is voldoende ruimte om tot aanvaardbare plannen te komen. De minimale bouwhoogte van 4,5 m is komen te vervallen. Wij achten een woonbestemming in het

	niet mogelijk zijn. Verder wordt aan een groot deel van het perceel een maximum bouwhoogte van 1,5 meter toegekend. Dit in combinatie met de vorm van het perceel maakt het onmogelijk om op dit gedeelte iets te bouwen (terwijl er wel een bouwvlak ligt). Ook valt het indiener op dat enerzijds het bouwvlak en de bouwregels zodanig worden geformuleerd dat in feite maar slechts één bouwplan mogelijk is, terwijl in de toelichting op het bestemmingsplan dat bouwplan wordt aangemerkt als een 'mogelijke invulling' van het gebied (zie paragraaf 3.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan). Ten slotte is indiener van mening dat de ontwikkelingspotentie en de woon- en omgevingskwaliteit onnodig wordt beperkt door de bestemming 'Gemengd B2' en overigens ook door de bestemming 'Verkeer'. Er wordt in feite maar één bouwplan mogelijk gemaakt (waar eigenaren in een laat stadium mee worden geconfronteerd), waarvoor het aantal woningen ook nog beperkt wordt tot maximaal 100. Onduidelijk is waarom alleen dit bouwplan mogelijk zou moeten zijn, dan wel waarom de bouw mogelijkheden zodanig moeten worden beperkt. Indiener stelt voor om het bouwblok voor woningen aan de zuidzijde van de betrokken percelen te plaatsen. Dit is ten gunste van zowel de goede ruimtelijke ordening en de woonkwaliteit als de (belangen van de) perceelseigenaren. Immers, hierdoor zal de impact van de beoogde bebouwing op de woningen aan de andere zijde van de Erfstede beperkter zijn. Er ontstaat daardoor meer potentiële ruimte en er kan hoger gebouwd worden, waardoor er ook meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het schrijnende woningtekort in Nederland, zal dit alleen maar gunstig zijn.	gedeelte aan de Erfstede een passende bestemming en in lijn met de gewenste concentratie van voorzieningen. Het aantal woningen (na bijstelling) achten wij een passend (maximum) aantal in relatie tot het maximale bouwvolume, het gewenste woningbouwprogramma, maar ook rekening houdend met de benodigde realisatie van parkeervoorzieningen.
12	Indiener 12	Reeds beantwoord in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein.
13	Zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze 8	Zie reactie onder punt 8.
14	Indiener 14	Reeds beantwoord in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein.