

## Wijziging Omgevingsplan Duurzaam Bouwen

De gemeenteraad van Gemeente Nieuwegein

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Nieuwegein" d.d. 30 mei 2024.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 maart 2024;

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet;

Besluit;

1. Bijgaand wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Nieuwegein vast te stellen

### Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Nieuwegein" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

### Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 25-07-2024

Aldus vastgesteld door Gemeente Nieuwegein, 30 mei 2024.

Jan Karens

Marijke van Beukering

Griffier

voorzitter

*Dit document bevat  
verschilmarkering t.o.v.  
eerdere regelingstekst.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden toegevoegd zijn  
onderstreept en groen  
gemarkeerd, of van een  
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die  
worden verwijderd zijn  
doorgestreept en rood  
gemarkeerd, of van een rood  
kader voorzien.*

## Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1.1 Begripsbepalingen uit overige wetgeving

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

#### Artikel 1.2 Begripsbepalingen

In dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

<u>BENG</u>	Het aandeel hernieuwbare energie dat uit een bouwwerk kan worden gehaald uitgedrukt in een percentage.
<u>bouwperceel</u>	Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
<u>gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk</u>	Herbouw na sloop van een gedeelte van een bouwwerk, waarbij de herbouw niet identiek hoeft te zijn aan het gesloopte gedeelte. Hieronder valt ook sloop met behoud van het casco of het (nagenoeg) geheel vernieuwen van de uitwendige scheidingsconstructie van een gebouwonderdeel.
<u>grondgebonden woning</u>	Een grondgebonden woning is een woning, niet zijnde een woonark of woonwagen, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.
<u>hemelwater</u>	Regenwater en andere neerslag afvloeiend via al dan niet verharde oppervlakken, daken en andere verhardingen.
<u>hemelwatervoorziening</u>	Elke voorziening waar je hemelwater tijdelijk bergt, niet zijnde een openbaar vuilwaterriool. Voorbeelden van een hemelwatervoorziening zijn een wadi en waterretentiekratten.
<u>vernieuwen van een bouwwerk</u>	Vernieuwen na sloop waarbij alleen de oorspronkelijke fundering resteert.
<u>wet</u>	De Omgevingswet.
<u>woonark</u>	Drijvend object dat gemaakt is om dienst te doen als woning op het water en die daartoe aan de onderzijde verzwaard is voor de stabiliteit. Er is geen mechanische of elektrische aandrijving aanwezig waardoor dit object zich zelfstandig kan verplaatsen en manoeuvreren.
<u>woongebouw</u>	Als bedoeld in onderdeel B van bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
<u>woonwagen</u>	Als bedoeld in onderdeel B van bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.



B

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 2 Doelen**

[Gereserveerd]

#### **Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan**

Dit omgevingsplan is, met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten behoeve van:

- a. het versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. het verduurzamen van de stad;
- c. het beperken van de gevolgen van klimaatverandering;
- d. het waarborgen van de veiligheid van de inwoners;
- e. een gezond stedelijk leven voor iedereen;
- f. het stimuleren van een duurzaam Nieuwegein;
- g. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- h. het waarborgen van een goed functionerende infrastructuur en watersystemen;
- i. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- j. het stimuleren van beweging door inrichting van de buitenruimte;
- k. het realiseren en beheren van het Natuurnetwerk Nieuwegein;
- l. het kunnen benutten van de openbare ruimte;
- m. het bieden van voldoende woonruimte;
- n. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat van de inwoners.

C

Het opschrift van hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 3 Kwaliteit van de fysieke leefomgeving**

D

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 4.1 Algemeen**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 4.2 Thema's**

##### **Paragraaf 4.2.1 (Bouw)werken**

#### **Artikel 4.1 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken.

#### **Artikel 4.2 Doelen**

Voor (bouw)werken gelden de volgende doelen, bedoeld in artikel 2.1:

- a. het verduurzamen van de stad;
- b. het beperken van de gevolgen van klimaatverandering;
- c. het waarborgen van de veiligheid van de inwoners;
- d. het stimuleren van een duurzaam Nieuwegein;
- e. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;



- f. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat van de inwoners.

#### **Artikel 4.3 Regels over bouwen van bouwwerken**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het bouwen van een grondgebonden woning, woongebouw, woonark en woonwag en voldaan aan:

- a. subparagraaf 5.1.2.2.1 Verharding van percelen waarop woningen worden gebouwd;
- b. subparagraaf 5.1.2.1.1 – windhinder en windgevaar;
- c. afdeling 22.2 – activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen.

#### **Artikel 4.4 Regels over in stand houden van bouwwerken**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het in stand houden van een grondgebonden woning, woongebouw, woonark en woonwag en voldaan aan afdeling 22.2 – activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen.

##### Paragraaf 4.2.2 Woonruimte

[Gereserveerd]

##### Paragraaf 4.2.3 Infrastructuur en voor publiek toegankelijke ruimte

[Gereserveerd]

##### Paragraaf 4.2.4 Natuur

[Gereserveerd]

##### Paragraaf 4.2.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

#### **Artikel 4.5 Locatiebepaling**

De regels waarnaar in deze paragraaf wordt verwezen zijn van toepassing in het werkingsgebied Duurzaam bouwen.

#### **Artikel 4.6 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot duurzaamheid en klimaatadaptatie.

#### **Artikel 4.7 Doelen**

Voor duurzaamheid en klimaatadaptatie gelden de volgende doelen, bedoeld in artikel 2.1:

- a. het versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. het verduurzamen van de stad;
- c. het beperken van de gevolgen van klimaatverandering;
- d. een gezond stedelijk leven voor iedereen;
- e. het stimuleren van een duurzaam Nieuwegein;
- f. het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- g. het beschermen van een goed woon- en leefklimaat van de inwoners.

#### **Artikel 4.8 Regels over duurzaamheid en klimaatadaptatie**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.7, wordt bij het bouwen van een grondgebonden woning, woongebouw, woonark en woonwag en het inrichten van een bouwperceel bij een woning voldaan aan:

- a. paragraaf 5.1.2.2 – duurzaamheid en klimaatadaptatie; en
- b. afdeling 22.2 – activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen.

#### **Artikel 4.9 Regels over in stand houden van bouwwerken**

Met het oog op de doelen, bedoeld in artikel 4.7, wordt bij het in stand houden van een grondgebonden woning, woongebouw, woonark en woonwag en in stand houden van een bouwperceel bij een woning voldaan aan:

- a. subparagraaf 5.1.2.2.2 - Bergen en infiltratie van hemelwater;
- b. subparagraaf 5.1.2.2.3 – Beperking warmte-uitstraling woningen;
- c. subparagraaf 5.1.2.2.4 – Voorkomen wateroverlast woningen; en



d. afdeling 22.2 – activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen.

### **Afdeling 4.3 Gebiedstypen**

[Gereserveerd]

E

Hoofdstuk 5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 5 Activiteiten**

[Gereserveerd]

#### **Titel 5.1 Algemene en activiteitoverstijgende bepalingen**

##### **Afdeling 5.1.1 Algemene bepalingen**

##### **Artikel 5.1 Maatwerkvoorschriften**

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, of een vergunningvoorschrift als bedoeld in artikel 4.6 van de wet kan aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk worden verbonden, over de regels over activiteiten in dit hoofdstuk.
2. Met een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van de regels over activiteiten in dit hoofdstuk, tenzij anders is bepaald of hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving of het Besluit Bouwwerken Leefomgeving zich daartegen verzet.
3. Een maatwerkvoorschrift wordt niet gesteld als over dat onderwerp een voorschrift aan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit hoofdstuk kan worden verbonden.
4. Het eerste en tweede lid gelden niet voor zover het stellen van maatwerkvoorschriften is uitgesloten in het Besluit activiteiten leefomgeving.
5. Bij het stellen van een maatwerkvoorschrift over de regels in dit hoofdstuk worden de doelen, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling, paragraaf of subparagraaf zijn gesteld, in acht genomen.

##### **Artikel 5.2 Toepassingsbereik**

Met uitzondering van afdeling 5.1.1 is een afdeling, paragraaf of subparagraaf in dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald.

##### **Afdeling 5.1.2 Activiteitoverstijgende regels**

###### *Paragraaf 5.1.2.1 Regels ter voorkoming van (milieu)hinder*

###### *Subparagraaf 5.1.2.1.1 Windhinder en windgevaar*

##### **Artikel 5.3 Toepassingsbereik**

Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen van een woongebouw.

##### **Artikel 5.4 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het beperken van hinder; en
- c. het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

##### **Artikel 5.5 Windhinder en windgevaar**

1. Er wordt aangetoond dat sprake is van een goed windklimaat conform NEN 8100.



2. Er wordt aangetoond dat er geen sprake is van een windgevaarlijke situatie conform NEN 8100.
3. Als wordt aangetoond dat het niet mogelijk is om een goed windklimaat, bedoeld in het eerste lid te realiseren, wijkt het bevoegd gezag af van het bepaalde in het eerste lid, als:
  - a. sprake is van een matig windklimaat conform NEN 8100;
  - b. het belang dat met het te bouwen gebouw wordt gediend naar het oordeel van het bevoegd gezag zwaarder weegt dan het garanderen van een goed windklimaat.

#### *Paragraaf 5.1.2.2 Duurzaamheid en klimaatadaptatie*

##### *Subparagraaf 5.1.2.2.1 Verharding van percelen waarop woningen worden gebouwd*

#### **Artikel 5.6 Toepassingsbereik**

1. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen van:
  - a. een grondgebonden woning; en
  - b. een woongebouw.
2. De regels in deze subparagraaf zijn alsmede van toepassing op:
  - a. bouwwerken, bedoeld in het eerste lid als sprake is van:
    1. het vernieuwen van een bouwwerk;
    2. het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk; of
    3. het vergroten van een bouwwerk, voor zover het aantal woningen toeneemt.
  - b. het inrichten van het bouwperceel bij een bouwwerk, bedoeld in het eerste lid bedoeld onder a.
3. De regels in deze subparagraaf zijn niet van toepassing op het bouwen en in stand houden van woningen voor een periode van maximaal tien jaar.

#### **Artikel 5.7 Oogmerken**

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het voorkomen danwel beperken van wateroverlast;
- b. het tegengaan van hittestress;
- c. het vergroten van de biodiversiteit; en
- d. het bijdragen aan een groene leefomgeving.

#### **Artikel 5.8 Verharding van percelen waarop woningen worden gebouwd**

1. Een bouwperceel waarop een of meer grondgebonden woningen worden gebouwd, blijft voor ten minste 50% onverhard.
2. Een bouwperceel waarop een woongebouw wordt gebouwd, blijft voor ten minste 30% onverhard.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid blijft het bouwperceel waarop een aaneengesloten woningbouwontwikkeling met zowel grondgebonden woningen als woongebouwen worden gebouwd, voor ten minste 30% onverhard.

#### **Artikel 5.9 Berekening van de mate van verharding**

Bij het bepalen van de mate van verharding, bedoeld in artikel 5.8:

- a. worden hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, wegen, straten, en dergelijke gezien als verhard;
- b. wordt als kengetal gehanteerd dat 40% van het totale erf van een rijwoning onverhard is;
- c. wordt als kengetal gehanteerd dat 67% van het totale erf van een half vrijstaande en vrijstaande woning onverhard is; en
- d. wordt een groenvoorziening op bebouwing, zoals een binnentuin of daktuin op een gebouwde parkeervoorziening of hoofdgebouw gezien als onverhard als de substraatlaag een minimale dikte heeft van 30 cm.



### **Artikel 5.10 Voorrangsbepaling met betrekking tot verharding van percelen tijdelijk deel omgevingsplan**

Regels over de mate van bebouwing en verharding van percelen waarop woningen worden gebouwd die zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gelden niet. In plaats daarvan gelden de regels in deze paragraaf.

### **Artikel 5.11 Ontheffing met betrekking tot verharding van percelen**

In uitzondering op artikel 5.8 kan het bevoegd gezag gemotiveerd afwijken van de mate van bebouwing en verharding van percelen waarop woningen worden gebouwd. Hiervoor moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a. Er is sprake van een transformatie van kantoor naar wonen;
- b. Er is sprake van verbouw, niet van sloop nieuwbouw; en
- c. Er kan worden aangetoond dat een groen dak van minimaal 30 cm dik, waarmee een totaal van 30% onverhard mogelijk zou worden, constructief niet mogelijk is.

#### *Subparagraaf 5.1.2.2 Bergen en infiltratie van hemelwater*

### **Artikel 5.12 Toepassingsbereik**

1. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen en in stand houden van:
  - a. een grondgebonden woning;
  - b. een woongebouw; en
  - c. een woonwagen.
2. De regels in deze subparagraaf zijn alsmede van toepassing op:
  - a. Bouwwerken, bedoeld in het eerste lid als sprake is van:
    1. het vernieuwen van een bouwwerk;
    2. het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk; of
    3. het vergroten van een bouwwerk, voor zover het aantal woningen toeneemt.
  - b. het inrichten en in stand houden van het bouwperceel bij een bouwwerk, bedoeld in het eerste lid.
3. De regels in deze subsubparagraaf zijn niet van toepassing op het bouwen en in stand houden van een woning voor een periode van maximaal tien jaar.

### **Artikel 5.13 Oogmerken**

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op het voorkomen danwel beperken van wateroverlast.

### **Artikel 5.14 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, bedoeld in artikel 5.12, eerste lid, of vernieuwen, gedeeltelijk vernieuwen of vergroten van een bouwwerk, bedoeld in artikel 5.12, tweede lid worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. een berekening van de waterbergingsopgave; en
- b. de beoogde voorzieningen voor waterberging en infiltratie, inclusief de daarbij behorende:
  1. dimensionering van de voorzieningen; en
  2. de bergings-, infiltratie-, en leidingcapaciteit.

### **Artikel 5.15 Bergen en infiltratie van hemelwater**

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, bedoeld in artikel 5.12 wordt alleen verleend, als wordt aangetoond dat:

- a. bij een regenbui waar minimaal 70 millimeter regen in een uur valt, minimaal 50 millimeter daarvan geïnfiltreerd, vastgehouden en geborgen wordt in voorzieningen op het bouwperceel;
- b. hemelwatervoorzieningen de eerste 24 uur bij een regenbui minimaal 50 mm water vasthouden binnen het bouwperceel, bedoeld onder a. Na maximaal 60 uur is de hemelwatervoorziening weer volledig beschikbaar voor nieuwe hemelwateropvang;
- c. van de gemiddelde jaarlijkse neerslagsom van 936 millimeter minimaal 50% op het bouwperceel wordt verwerkt.



### **Artikel 5.16 Ontheffing met betrekking tot bergen en infiltratie van hemelwater**

In uitzondering op artikel 5.15 kan het bevoegd gezag gemotiveerd afwijken van de eisen voor het bergen en infiltreren van hemelwater op het perceel waarop woningen worden gebouwd. Hiervoor moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- a. Er is sprake van een transformatie van kantoor naar wonen;
- b. Er is sprake van verbouw, niet van sloop nieuwbouw; en
- c. Er is geen grondgebonden buitenruimte aanwezig.

### **Artikel 5.17 In stand houden voorzieningen berging en infiltratie hemelwater**

Voorzieningen voor de berging en infiltratie van hemelwater die noodzakelijk zijn om aan de regels in artikel 5.12 te voldoen, worden in stand gehouden.

### **Artikel 5.18 Zorgplicht klimaatadaptief inrichten van perceel**

Eenieder draagt er zorg voor dat de inrichting van het bouwperceel van een grondgebonden woning, woongebouw of woonwag en niet leidt tot schade aan omliggende bouwwerken, infrastructuur of vitale voorzieningen op het bouwperceel of omliggende percelen bij hevige regenval.

#### *Subparagraaf 5.1.2.2.3 Beperking warmte-uitstraling en warmte-uitstoot woningen*

### **Artikel 5.19 Toepassingsbereik**

1. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen en in stand houden van:
  - a. een grondgebonden woning;
  - b. een woongebouw;
  - c. een woonark; en
  - d. een woonwag en.
2. De regels in deze subparagraaf zijn alsmede van toepassing op bouwwerken, bedoeld in het eerste lid als sprake is van:
  - a. het vernieuwen van een bouwwerk;
  - b. het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk; of
  - c. het vergroten van een bouwwerk, voor zover het aantal woningen toeneemt.
3. De regels in deze subparagraaf zijn niet van toepassing op het bouwen en in stand houden van een woning voor een periode van maximaal tien jaar.

### **Artikel 5.20 Oogmerken**

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op het tegengaan van hittestress.

### **Artikel 5.21 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, bedoeld in artikel 5.19, eerste lid, of vernieuwen, gedeeltelijk vernieuwen of vergroten van een bouwwerk, bedoeld in artikel 5.19, tweede lid worden de volgende gegevens verstrekt:

- a. een BENG-berekening;
- b. een onderbouwing waaruit blijkt dat van alle horizontale en verticale buitenoppervlakten 40% warmtewerend of verkoelend is ingericht; en
- c. indien gebruik gemaakt wordt van een luchtwarmtepomp, een onderbouwing waaruit blijkt dat de luchtwarmtepomp niet leidt tot opwarming van de omgeving van dat gebouw.

### **Artikel 5.22 Beperking warmte-uitstraling**

Van alle horizontale en verticale buitenoppervlakten is 40% warmtewerend of verkoelend ingericht.

### **Artikel 5.23 Zorgplicht**

Eenieder draagt er zorg voor dat bij het plaatsen van een gebouwgebonden of mobiele installatie voor verwarming en koeling van een grondgebonden woning, woonark, woonwag en of woongebouw in de maanden mei tot en met september niet leidt tot opwarming van de omgeving van dat gebouw.





#### Subparagraaf 5.1.2.2.4 Voorkomen wateroverlast woningen

##### **Artikel 5.24 Toepassingsbereik**

1. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het bouwen en in stand houden van:
  - a. een grondgebonden woning;
  - b. een woongebouw; en
  - c. een woonwagen.
2. De regels in deze subparagraaf zijn alsmede van toepassing op bouwwerken, bedoeld in het eerste lid als sprake is van:
  - a. het vernieuwen van een bouwwerk;
  - b. het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk; of
  - c. het vergroten van een bouwwerk, voor zover het aantal woningen toeneemt.
3. De regels in deze subparagraaf zijn niet van toepassing op het bouwen en in stand houden van:
  - a. een woning voor een periode van maximaal tien jaar;
  - b. een woonark.

##### **Artikel 5.25 Oogmerken**

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op het tegengaan van wateroverlast.

##### **Artikel 5.26 Voorkomen wateroverlast grondgebonden woningen en gebouwen**

1. De begane grondlaag van een grondgebonden woning of woongebouw wordt ten minste 30 centimeter hoger gerealiseerd dan de hoogte van de weg waaraan de woning gesitueerd is.
2. Het bevoegd gezag wijkt af van het eerste lid als niet wordt voldaan aan de toegankelijkheids-eisen, bedoeld in artikel 4.182 en artikel 4.189 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, met dien verstande dat het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften kan stellen over de hoogte van de begane grondlaag ten opzichte van het straatniveau.

##### **Titel 5.2 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruikruimte**

[Gereserveerd]

##### **Titel 5.3 Thematische activiteiten**

###### **Afdeling 5.3.1 Algemene bepalingen**

[Gereserveerd]

###### **Afdeling 5.3.2 Bouwen**

###### Paragraaf 5.3.2.1 Algemeen

[Gereserveerd]

###### **Afdeling 5.3.3 Slopen**

[Gereserveerd]

##### **Titel 5.4 Beperkingen en inperkingen**

[Gereserveerd]

F

Het opschrift van hoofdstuk 6 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Hoofdstuk 6 Regels gebiedsontwikkeling en transformatie**



---

G

Het opschrift van hoofdstuk 7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 7 Beheer en onderhoud**

H

Het opschrift van hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 8 Financiële bepalingen**

I

Het opschrift van hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 9 Procesregels**

J

Het opschrift van hoofdstuk 10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 10 Toezicht en handhaving**

K

Het opschrift van hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 11 Monitoring en informatie**

L

Het opschrift van hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 12 Regels tijdelijk deel omgevingsplan en andere gemeentelijke regelingen**

M

Hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Hoofdstuk 13 Overgangsrecht**

[Gereserveerd]

**Afdeling 13.1 Overgangsrecht algemeen**

**Paragraaf 13.1.1 Lopende procedures en beschikkingen**

**Artikel 13.1 Lopende procedures besluiten op aanvraag of ambtshalve**

1. Als dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing wordt en voor dat moment een aanvraag om een besluit, niet zijnde een principebesluit is ingediend, blijft het oude recht van toepassing



- a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt; of
  - b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.
2. Als dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing wordt en voor dat moment een ontwerp van een ambtshalve te nemen besluit ter inzage is gelegd op de voorbereiding waarvan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, blijft het oude recht van toepassing:
- a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt; of
  - b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.
3. Als dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing wordt en voor dat moment voor een ambtshalve te nemen besluit toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht of het besluit is bekendgemaakt, blijft het oude recht van toepassing:
- a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt; of
  - b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

### **Artikel 13.2 Overgangsrecht handhavingsbesluiten**

Als dit omgevingsplan op een activiteit van toepassing wordt en voor dat moment een overtreding heeft plaatsgevonden, een overtreding is aangevangen of het gevaar voor een overtreding klaarlijk dreigde, en een bestuurlijke sanctie is opgelegd voor die overtreding of dreigende overtreding, blijft het oude recht op die bestuurlijke sanctie van toepassing tot het tijdstip waarop:

- a. de beschikking onherroepelijk is geworden en volledig is uitgevoerd of ten uitvoer is gelegd;
- b. de beschikking is ingetrokken of is komen te vervallen; of
- c. als de beschikking gaat om de oplegging van een last onder dwangsom:
  - 1. de last volledig is uitgevoerd;
  - 2. de dwangsom volledig is verbeurd en betaald; of
  - 3. de last is opgeheven.

#### *Paragraaf 13.1.2 Eerbiedigende werking*

[Gereserveerd]

#### *Paragraaf 13.1.3 Uitgestelde werking*

[Gereserveerd]

#### *Paragraaf 13.1.4 Reken- en meetvoorschriften bestaande activiteiten*

### **Artikel 13.3 Reken- en meetvoorschriften bestaande activiteiten**

- 1. Voor zover een bestaande activiteit door nieuwe of gewijzigde reken- en meetvoorschriften in strijd met regels van het omgevingsplan wordt verricht, mag de activiteit in strijd met die regels worden verricht.
- 2. Het is verboden een activiteit als bedoeld in het eerste lid te wijzigen, tenzij door deze wijziging de strijdigheid naar aard en omvang wordt verkleind of beëindigd.

N

Hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Hoofdstuk 14 Slotbepalingen**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 14.1 Uitvoerbaarheid en evaluatie**

[Gereserveerd]

#### **Afdeling 14.2 Overige bepalingen**

##### **Artikel 14.1 Citeertitel**

Dit omgevingsplan wordt aangehaald als: omgevingsplan gemeente Nieuwegein



O

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

### **Bijlage I Overzicht Informatieobjecten**

*Duurzaam bouwen* /join/id/regdata/gm0356/2024/d01aa5db6e824fc586eda4780afe70da/nId@2024-06-07;08371366

P

Het opschrift van toelichting 'Toelichting' wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Toelichting**

Q

Voor artikelgewijzetoelichting 'Artikelsgewijze Toelichting' wordt een algemene toelichting ingevoegd, luidende:

### **Algemene toelichting**

#### **1 Wat is het omgevingsplan?**

Iedere gemeente in Nederland heeft één omgevingsplan voor hun hele grondgebied. In het omgevingsplan staan alle gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld regels voor het bouwen van een huis, het kappen van een boom, regels voor kantoren en winkels en regels over geur en geluid. Het omgevingsplan geldt voor iedereen (inwoners, ondernemers en de overheid).

#### **2 Het omgevingsplan en de andere instrumenten uit de Omgevingswet**

Het omgevingsplan is een van de instrumenten uit de Omgevingswet, net als de omgevingsvisie en omgevingsprogramma's. De gemeenteraad heeft in 2021 de omgevingsvisie 'Nieuwegein verstedelijkt en vergroent' vastgesteld. In de Omgevingsvisie staat wat voor stad we in 2040 willen zijn en wat we gaan doen om dat te bereiken. In omgevingsprogramma's werken we dat verder uit. We geven bijvoorbeeld aan welke maatregelen we gaan nemen: gaan we een subsidie instellen, afspraken maken met projectontwikkelaars of een regel opnemen in het omgevingsplan. In het omgevingsplan leggen we de ambities uit de omgevingsvisie en omgevingsprogramma's juridisch vast. Ook bepalen we of een omgevingsvergunning nodig is om bijvoorbeeld een schuur te mogen bouwen.

#### **3 Hoe maakt de gemeente het omgevingsplan?**

Het omgevingsplan vervangt de regels uit onder meer bestemmingsplannen en beheersverordeningen, en op termijn ook de regels uit een groot aantal gemeentelijke verordeningen. Dat betekent niet dat in één keer een geheel omgevingsplan moet worden vastgesteld. Dat mag in delen gebeuren, door regels te stellen voor bepaalde gebieden, thema's of activiteiten. Iedere keer als voor een gebied, activiteit of thema nieuwe regels worden vastgesteld, worden daardoor 'tijdelijke regels' vervangen. Die tijdelijke regels gelden op basis van overgangsrecht bij de Omgevingswet. Het gaat om de regels uit onder meer de bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Ook de bruidsschat, regels waarvan het rijk vindt dat deze beter door gemeenten kunnen worden besteld, zijn onderdeel van deze 'tijdelijke regels'.

We zullen het omgevingsplan hoofdzakelijk opbouwen door wijk voor wijk de tijdelijke regels te vervangen, te beginnen met de verschillende woonwijken. Daarnaast zullen we het omgevingsplan ook per thema wijzigen. Een voorbeeld daarvan is de thematische wijziging voor duurzaam bouwen woningbouw. Met deze wijziging worden regels voor onder meer energie en klimaatadaptatie aan het omgevingsplan toegevoegd.

Zo groeien we in Nieuwegein langzaam toe naar een volledig gevuld omgevingsplan.



#### **4 Hoe is dit omgevingsplan opgebouwd?**

Het omgevingsplan is opgebouwd uit (onder andere):

- a. Hoofdstuk 1 bevat de algemene bepalingen. Een voorbeeld hiervan zijn de begripsbepalingen, waarin wordt toegeleid wat we in dit omgevingsplan bedoelen met bepaalde termen.
- b. In hoofdstuk 2 zijn de doelen van het omgevingsplan opgenomen. Met welk doel worden de regels in dit omgevingsplan gesteld?
- c. Dit hoofdstuk is net als andere delen van het omgevingsplan nu nog leeg. Die hoofdstukken gaan we de komende jaren stap voor stap verder vullen.
- d. In hoofdstuk 4:
  1. Geven we per gebied aan welke activiteiten mogen worden uitgevoerd en welke voorwaarden daarbij gelden.
  2. Geven we per thema aan welke doelen voor het betreffende thema gelden en welke regels daarbij gelden
- e. Het vijfde hoofdstuk, activiteiten, vormt het belangrijkste en meest omvangrijke hoofdstuk van het omgevingsplan. Hierin worden uiteindelijk de regels voor alle mogelijke activiteiten in de fysieke leefomgeving opgenomen: van bouwen tot wonen, van graven tot slopen. Hoofdstuk 5 vormt daarbij een soort enorme database. In hoofdstuk 4 staat welke delen uit database in een bepaald gebied of voor een bepaald thema gelden.

#### **5 Hoe leest u dit omgevingsplan?**

Door uw adres in te voeren of op een kaart te klikken, kunt u zien welke regels gelden. Ook kunt u door het beantwoorden van een aantal vragen antwoord krijgen op de vraag of u een vergunning nodig heeft voor bijvoorbeeld het bouwen van een schuurtje of plaatsen van een dakkapel.

R

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 1.1 Begripsbepalingen uit overige wetgeving**

S

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden 39 secties ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan**

In aanvulling op de doelen die zijn overgenomen uit artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet, zijn in de laatste onderdelen van dit artikel de doelen voor de energietransitie opgenomen. Het betreft:

- het verduurzamen van de stad;
- het beperken van de gevolgen van klimaatverandering;
- het stimuleren van een duurzaam Nieuwegein;
- het beschermen van een goed woon- en leefklimaat van de inwoners.

-

Het doelmatig gebruik van energie ziet zowel op de mogelijkheden voor productie en opslag van hernieuwbare energie als het zuinige gebruik van energie. Klimaatbestendigheid heeft betrekking op het zo veel mogelijk beperken van de klimaatverandering, maar ook op klimaatadaptatie: een zodanige inrichting van de stad dat deze de gevolgen van wateroverlast, waterschaarste, hitte en overstromingen kan beperken of opvangen. Energieneutraliteit is een specificatie van het doel om de klimaatverandering te beperken. Met het zorgen voor een energieneutrale en klimaatbestendige stad willen we de hinder als gevolg van de klimaatverandering zoveel als mogelijk beperken.

Gevolgen van de klimaatverandering kunnen niet alleen hinder veroorzaken zoals extreem warme dagen of piekbuien, maar zijn ook schadelijk voor een goed woon- en leefklimaat. Met de regels in dit omgevingsplan willen we de hinder als gevolg van klimaatverandering beperken en willen we bijdragen aan het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.



#### **Artikel 4.1 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken. Concreet gaat het om een veelheid van activiteiten, zoals het bouwen van woningen en het in stand houden van woningen.

#### **Artikel 4.2 Doelen**

In dit artikel worden de doelen voor (bouw)werken beschreven.

#### **Artikel 4.3 Regels over bouwen van bouwwerken**

In dit artikel wordt voor het thema (bouw)werken beschreven welke regels uit het omgevingsplan van toepassing zijn op het bouwen van bouwwerken. Het betreft regels ten aanzien van windhinder en windgevaar en een aanscherping van de energieprestatie. Daarnaast dient ook voldaan te worden aan de regels in afdeling 22.2. Het gaat hier om de regels in de bruidsschat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen.

#### **Artikel 4.4 Regels over in stand houden van bouwwerken**

Idem aan artikel 4.3 voor het in stand houden van bouwwerken.

#### **Artikel 4.6 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over activiteiten met betrekking tot duurzaamheid en klimaatadaptatie. Concreet gaat het om een veelheid van activiteiten, zoals het bouwen van woningen, in stand houden van woningen, maar ook het opwekken van energie en warmte.

#### **Artikel 4.7 Doelen**

In dit artikel worden de doelen voor duurzaamheid en klimaatadaptatie beschreven.

#### **Artikel 4.8 Regels over duurzaamheid en klimaatadaptatie**

In dit artikel wordt voor het thema duurzaamheid en klimaatadaptatie beschreven welke regels uit het omgevingsplan van toepassing zijn op het bouwen van bouwwerken en het inrichten van een bouwperceel bij een woning. Daarnaast dient ook voldaan te worden aan de regels in afdeling 22.2. Het gaat hier om de regels in de bruidsschat over activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen.

#### **Artikel 4.9 Regels over in stand houden van bouwwerken**

Voor dit geldt dezelfde toelichting als voor artikel 4.7 maar dan met betrekking tot het in stand houden van bouwwerken.

#### **Artikel 5.1 Maatwerkvoorschriften**

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in dit hoofdstuk. Bij het toepassen van deze bevoegdheid is het bevoegd gezag gebonden aan de oogmerken die bij de betreffende activiteit zijn opgenomen. Het is niet mogelijk een maatwerkvoorschrift te stellen waaraan een ander oogmerk ten grondslag ligt dan genoemd bij de activiteit.

#### **Artikel 5.2 Toepassingsbereik**

De regels over activiteiten in hoofdstuk 5 zijn alleen van toepassing voor zover dat in hoofdstuk 4 is bepaald bij de thema's (afdeling 4.2) of de gebiedstypen (afdeling 4.3). In dit artikel wordt een uit-



zondering gemaakt voor de algemene bepalingen als bedoeld in paragraaf 5.1.1. Daarmee lijkt de systematiek in dit omgevingsplan erg op de regeltechniek die in het Besluit activiteiten leefomgeving wordt toegepast. De regels voor activiteiten in hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn alleen van toepassing op de milieubelastende activiteiten en de lozingsactiviteiten die in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn aangewezen.

### **Artikel 5.3 Toepassingsbereik**

De regels voor windhinder en windgevaar zijn van toepassing op het bouwen van woongebouwen. Het gaat hierbij om onder meer gestapelde woningen zoals flatgebouwen en appartementencomplexen. Deze regels gelden ook als zich op de begane grondlaag van een woongebouw commerciële voorzieningen bevinden.

### **Artikel 5.4 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld om de omgevingsveiligheid te waarborgen, hinder op mensen vanwege wind te beperken en een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

### **Artikel 5.5 Windhinder en windgevaar**

Naast nuttig (windenergie) kan wind ook hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Hoogbouwprojecten beïnvloeden het bestaande buitenklimaat. Hierbij moet vooral worden gedacht aan hogere windsnelheden en sterkere windvlagen op het looppniveau ten opzichte van de situatie voordat er nieuwe bebouwing werd gerealiseerd. Windhinder kan ook ontstaan bij laagbouw door ongunstig ten opzichte van elkaar geprojecteerde gebouwen. Van windgevaar wordt gesproken bij het optreden van een zodanig hoge windsnelheid dat bij personen in ernstige mate problemen optreden bij het lopen. In situaties met windhinder als met windgevaar zijn maatregelen achteraf moeilijk inpasbaar als het gebouw eenmaal is gerealiseerd. Daarom moet bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden aangetoond dat sprake is van een goed windklimaat en geen sprake is van windgevaarlijke situaties volgens NEN 8100. In het derde lid is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het bevoegd gezag als sprake is van een matig windklimaat en het belang dat met het te bouwen gebouw wordt gediend naar het oordeel van het bevoegd gezag zwaarder weegt dan het garanderen van een goed windklimaat.

### **Artikel 5.6 Toepassingsbereik**

In deze subsubparagraaf zijn de regels voor de verharding op percelen waarop woningen worden gebouwd opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op het bouwen van een grondgebonden woning, een woongebouw of een combinatie. Onder de in het eerste lid onder b genoemde woongebouwen vallen onder meer appartementencomplexen, flats en andersoortige gestapelde woningen. Als zich op de begane grondlaag van een woongebouw commerciële voorzieningen bevinden, gelden deze regels eveneens.

De regels gelden ook voor 'transformaties': Het gaat dan om:

- het vernieuwen van een bouwwerk. Hiervan is sprake als een bouwwerk bijvoorbeeld tot op de fundering wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. De herbouw hoeft hierbij niet identiek te zijn aan het oorspronkelijke gebouw.
- Het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk. Hiervan is sprake als een gedeelte van een bouwwerk wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. Ook verbouw na sloop met behoud van het casco is gedeeltelijk vernieuwen. Ook hierbij geldt dat de gedeeltelijke herbouw niet identiek hoeft te zijn aan het gesloopte gedeelte.
- het vergroten van een bouwwerk, voor zover het aantal woningen toeneemt. Het gaat hier om een aanpassing van een bouwwerk, waardoor de omvang (het oppervlak en de inhoud) toeneemt. De regels voor klimaatadaptief bouwen zijn niet van toepassing als bijvoorbeeld een dakkapel op uitbouw bij een woning wordt gebouwd. Dan neemt immers het aantal woningen niet toe.



De regels voor de GPR gebouwscore in deze subsubparagraaf gelden niet voor het bouwen van tijdelijke bouwwerken, voor zover het gaat om bouwwerken die niet langer dan 10 jaar in gebruik genomen worden.

### **Artikel 5.7 Oogmerken**

De regels in deze paragraaf zijn gesteld om Nieuwegein te maken tot een stad die de gevolgen van klimaatverandering aan kan. De regels over de verharding van percelen dragen bij aan het voorkomen danwel beperken van wateroverlast en hittestress. Daarnaast is een doel van het (gedeeltelijk) onverhard laten van percelen de biodiversiteit te vergroten en bij te dragen aan de groene leefomgeving van Nieuwegein.

### **Artikel 5.8 Verharding van percelen waarop woningen worden gebouwd**

Voor de buitenruimte is het uitgangspunt een goede verhouding tussen verhard en onverhard/half verhard. Een natuurlijke balans tussen groen en verharding draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting van de stad. Het groen in de stad zorgt ervoor dat het water lokaal kan infiltreren, water dat nodig is voor het groen in de wijken, met name in droge perioden. Voldoende groen gaat ook een sterke opwarming van de wijken tegen tijdens hete dagen door het tegengaan van het zgn. hitte-eiland effect. Groen is een optimale koelmachine: beplante oppervlakken verdampen water en verlagen zo de luchttemperatuur.

In het eerste lid is daarom een de norm opgenomen dat het bouwperceel waarop een grondgebonden woning wordt gebouwd voor ten minste 50% onverhard blijft. In het tweedelig is een vergelijkbare bepaling opgenomen, maar dan voor een bouwperceel waarop een woongebouw wordt gebouwd. In dat geval blijft ten minste 30% van het perceel of de percelen onverhard.

In het tweedelig is ten slotte een bepaling opgenomen voor een woningbouwontwikkeling bestaande uit zowel één of meerdere grondgebonden woningen als één of meerdere woongebouwen. In dat geval blijft ten minste 30% van het bouwperceel onverhard.

In het derdelid is een bevoegdheid voor het bevoegd gezag opgenomen om af te kunnen wijken van de regels in het eerste en tweede lid. Dat kan indien op een bouwperceel naar het oordeel van het bevoegd gezag onvoldoende mogelijkheden zijn om te voldoen aan het eerste tot het derde lid. Dat is bijvoorbeeld het geval indien bij een woongebouw geen of onvoldoende buitenruimte en geen gebouwde parkeervoorziening aanwezig is. In dat geval kan maatwerk worden geboden, eventueel in combinatie met het stellen van maatwerkvoorschriften.

In artikel 5.9 is opgenomen hoe bepaald wordt of gronden verhard of onverhard zijn.

### **Artikel 5.9 Berekening van de mate van verharding**

In dit artikel is vastgelegd hoe de mate van verharding, bedoeld in artikel 5.6, wordt bepaald. Allereerst worden hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, overige gebouwen, wegen, straten etc. gezien als verhard. Voor de tuinen bij grondgebonden woningen geldt een bijzondere regeling: Voor de tuinen van rijwoningen wordt 40% van de tuin gerekend als onverhard. Voor de tuinen van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen is dat 67%. Het gaat hier om een kengetal dat alleen gehanteerd wordt bij de toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor de bouw van de woningen. Deze regels gelden dus niet om te toetsen of een individuele woningeigenaar zijn tuin al dan niet te veel heeft verhard.

Onder d is een bepaald dat een groenvoorziening op bijvoorbeeld een parkeervoorziening of een gebouw ook als onverhard gezien wordt, als de substraatlaag voldoende dik (minimaal 30 centimeter) is. Sedumdaken vallen hier niet onder, maar bijvoorbeeld wel een daktuin met voldoende waterbergend vermogen wel.





### **Artikel 5.10 Voorrangsbepaling met betrekking tot verharding van percelen tijdelijk deel omgevingsplan**

In dit artikel wordt geregeld dat de regels die zijn opgenomen in deze subsubparagraaf gelden bij het bouwen van nieuwe woningen. Deze regels gelden boven die van het tijdelijke omgevingsplan. De regels uit deze subparagraaf hebben dus voorrang op die van het tijdelijke omgevingsplan.

### **Artikel 5.11 Ontheffing met betrekking tot verharding van percelen**

In dit artikel is een afwijkmogelijkheid opgenomen van de bepaling in artikel 5.10. Om af te kunnen wijken van artikel 5.10 moet worden voldaan aan de drie genoemde voorwaarden. Enkel in dat geval heeft het college de mogelijkheid om hiermee gemotiveerd af te kunnen wijken van de regels die gelden voor de verharding van percelen. Hiermee wordt voorkomen dat kantoorpanden niet getransformeerd kunnen worden.

### **Artikel 5.12 Toepassingsbereik**

In deze subsubparagraaf zijn de regels voor de infiltratie van regenwater opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op het bouwen en in stand houden van grondgebonden woningen (waaronder ook een agrarische bedrijfswoning wordt begrepen), woongebouwen en woonwagens. Onder de in het eerste lid onder b genoemde woongebouwen vallen onder meer appartementencomplexen, flats en andersoortige gestapelde woningen. Als zich op de begane grondlaag van een woongebouw commerciële voorzieningen bevinden, gelden deze regels eveneens. Ook gelden de regels voor het inrichten en in stand houden van een bouwperceel voor de hiervoor genoemde bouwwerken.

De regels voor de infiltratie van hemelwater gelden ook voor ‘transformaties’: Het gaat dan om:

- het vernieuwen van een bouwwerk. Hiervan is sprake als een bouwwerk bijvoorbeeld tot op de fundering wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. De herbouw hoeft hierbij niet identiek te zijn aan het oorspronkelijke gebouw.
- Het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk. Hiervan is sprake als een gedeelte van een bouwwerk wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. Ook verbouw na sloop met behoud van het casco is gedeeltelijk vernieuwen. Ook hierbij geldt dat de gedeeltelijke herbouw niet identiek hoeft te zijn aan het gesloopte gedeelte.
- het vergroten van een bouwwerk, voor zover het aantal woningen toeneemt. Het gaat hier om een aanpassing van een bouwwerk, waardoor de omvang (het oppervlak en de inhoud) toeneemt. De regels voor de infiltratie van hemelwater zijn niet van toepassing als bijvoorbeeld een dakkapel op uitbouw bij een woning wordt gebouwd. Dan neemt immers het aantal woningen niet toe.

-

De regels in deze subsubparagraaf gelden niet voor het bouwen en in stand houden van tijdelijke bouwwerken, voor zover het gaat om bouwwerken die niet langer dan 10 jaar in gebruik genomen worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor mantelzorgwoningen die een tijdelijk karakter hebben.

### **Artikel 5.13 Oogmerken**

De regels in dit hoofdstuk zijn gesteld om Nieuwegein een klimaatbestendige stad te maken en wateroverlast te voorkomen dan wel te beperken.

### **Artikel 5.14 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden aanvullend moeten worden ingediend om te onderbouwen dat voldaan wordt aan de regels in artikel 5.15.



### **Artikel 5.15 Bergen en infiltratie van hemelwater**

Om de nadelige effecten van klimaatverandering tegen te gaan is een aantal regels opgenomen. Deze worden getoetst bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, bedoeld in artikel 5.12. Het gaat om de volgende drie regels:

a.

Door klimaatverandering is de kans op hevige neerslag toegenomen en deze zal de komende jaren verder toenemen door stijging van de temperatuur. Voor wateroverlast in bebouwd gebied zijn korte hevige buien (lokaal) van 1 uur veelal maatgevend. Dit zijn vaak onweersbuien in de lente of de zomer die de capaciteit van het rioolstelsel te boven gaan. Dit kan leiden tot water-op-sstraat, overlast en schade. Het is daarom van belang om ervoor te zorgen dat extreme neerslag van het privaat gebied niet in zijn geheel op het openbaar gebied wordt afgewenteld. De berging van 50 mm is afgeleid van de bui 70 mm in een uur bij het klimaat in 2050 (kans op voorkomen 1/100 jaar).

b.

Om het stedelijk watersysteem effectief te ontlasten moet de berging geleidelijk afgevoerd worden in een periode vanaf minimaal 24 uur na de bui (ongeveer 2 mm per uur). De berging moet binnen 60 uur na de bui weer beschikbaar zijn om een volgende bui op te vangen. De ledigingseisen gelden niet voor gestuurde waterbergingsystemen die bijvoorbeeld weersvoorspellingen gebruiken. Hiervoor kan een beroep worden gedaan op artikel 4.7 van de Omgevingswet (gelijkwaardigheid). Hierbij moet wel aangetoond worden dat de gestuurde berging effectief ingezet kan worden voor de 50 mm neerslag.

c.

Klimaatverandering zorgt voor langere periodes van droogte en daarmee verminderde toevoer van water naar het oppervlakte- en grondwater. Het doel is het voorkomen of beperken van schade aan houten fundering, schade aan begroeiing, extra bodemdaling en een slechte waterkwaliteit. De eis richt zich op rekening houden met droogte en aanvulling van het grondwater. Om het grondwater aan te vullen is de standaard eis dat *minimaal* 50% van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd wordt in de bodem. De gemiddelde jaarneerslag is nu ongeveer 936 mm en zal naar verwachting. Om uiteindelijk 50% van de jaarlijkse neerslagsom te infiltreren dient van ieder bui 5 mm lokaal geïnfiltreerd te worden. Als 15 mm van een bui lokaal kan infiltreren wordt 90% van de jaarlijkse neerslagsom geïnfiltreerd. Aan deze eis wordt ook voldaan indien (minimaal) de genoemde hoeveelheid regenwater hergebruikt wordt voor het gebouwgebonden groen (groen dak, groene gevel, daktuin), of inpandig hergebruikt wordt, bijvoorbeeld voor de toiletspoeling.

### **Artikel 5.16 Ontheffing met betrekking tot bergen en infiltratie van hemelwater**

In dit artikel is een afwijkmogelijkheid opgenomen van de bepaling in artikel 5.15. Om af te kunnen wijken van artikel 5.15 moet worden voldaan aan de drie genoemde voorwaarden. Enkel in dat geval heeft het college de mogelijkheid om hiermee gemotiveerd af te kunnen wijken van de regels die gelden voor de verharding van percelen. Hiermee wordt voorkomen dat kantoorpanden niet getransformeerd kunnen worden.

### **Artikel 5.17 In stand houden voorzieningen berging en infiltratie hemelwater**

In dit artikel is een instandhoudingsverplichting opgenomen voor voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater die noodzakelijk zijn om aan de regels in artikel 5.12 te voldoen. Te denken valt aan een wadi of waterbergingsysteem.

### **Artikel 5.18 Zorgplicht klimaatadaptief inrichten van perceel**

In dit artikel is een algemene zorgplicht tot het voorkomen van schade aan bouwwerken infrastructuur of vitale voorzieningen opgenomen. Het gaat zowel aan schade aan eigen bouwwerken en (bouw)perceel als omliggende bouwwerken en percelen, als gevolg van de inrichting van het eigen (bouw)perceel. Vanuit deze zorgplicht wordt van eenieder verwacht dat de maatregelen die redelijkerwijs gevraagd kunnen worden, worden genomen om deze vorm van schade zoveel mogelijk te



voorkomen dan wel te beperken als het gaat om de inrichting van het perceel. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het treffen van afdoende voorzieningen voor de afwatering van een tuin om waterschade te voorkomen voor de omliggende percelen.

### **Artikel 5.19 Toepassingsbereik**

De regels over de beperking warmte-uitstraling zijn van toepassing op het bouwen van en in stand houden grondgebonden woningen (waaronder ook een agrarische bedrijfswoning wordt begrepen), woongebouwen, woonarken en woonwagens. Onder de in het eerste lid onder b genoemde woongebouwen vallen onder meer appartementencomplexen, flats en andersoortige gestapelde woningen. Als zich op de begane grondlaag van een woongebouw commerciële voorzieningen bevinden, gelden deze regels alleen voor de woningen binnen het betreffende woongebouw.

De regels gelden ook voor 'transformaties': Het gaat dan om:

- het vernieuwen van een bouwwerk. Hiervan is sprake als een bouwwerk bijvoorbeeld tot op de fundering wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. De herbouw hoeft hierbij niet identiek te zijn aan het oorspronkelijke gebouw.
- Het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk. Hiervan is sprake als een gedeelte van een bouwwerk wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. Ook verbouw na sloop met behoud van het casco is gedeeltelijk vernieuwen. Ook hierbij geldt dat de gedeeltelijke herbouw niet identiek hoeft te zijn aan het gesloopte gedeelte.
- het vergroten van een bouwwerk, voor zover het aantal woningen toeneemt. Het gaat hier om een aanpassing van een bouwwerk, waardoor de omvang (het oppervlak en de inhoud) toeneemt. De regels zijn niet van toepassing als bijvoorbeeld een dakkapel op uitbouw bij een woning wordt gebouwd. Dan neemt immers het aantal woningen niet toe.

-

Deze regels over de beperking warmte-uitstraling gelden niet voor het bouwen en in stand houden van tijdelijke bouwwerken, voor zover het gaat om bouwwerken die niet langer dan 10 jaar in gebruik genomen worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor mantelzorgwoningen die een tijdelijk karakter hebben.

### **Artikel 5.20 Oogmerken**

De regels met betrekking tot het beperken van warmte-uitstraling zijn opgenomen om Nieuwegein klimaatbestendig te maken.

### **Artikel 5.21 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning**

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden aanvullend moeten worden ingediend om te onderbouwen dat voldaan wordt aan de regels in artikel 5.22. Aanvrager dient een BENG-berekening in. Hierin is aangegeven of een woning of woongebouw een bodemwarmtepomp heeft of een luchtwarmtepomp. In geval van een luchtwarmtepomp is een nadere onderbouwing nodig van de bouwer waaruit blijkt dat geen warmteuitstoot naar de omgeving plaats vindt. Daarnaast dient de aanvrager aan te tonen dat 40% van alle oppervlakken van de ontwikkeling (dus buitenruimte inclusief de gehele gebouwschil) warmtewerend wordt ingericht. Bij voorkeur gebeurt dit door bij de aanvraag de SRI-waarden van BREEAM-gebied toe te voegen. Zie hiervoor de tabel in de artikels-gewijze toelichting bij artikel 5.22. Indien dit niet mogelijk is maakt de aanvrager de voldoende warmtewerendheid van de ontwikkeling aannemelijk door gegevens over de reflectiegraad (albedo) en thermische emissiegraad (warmtestraling) van de gebruikte materialen toe te voegen.

### **Artikel 5.22 Beperking warmte-uitstraling**

Extreme, langdurige hitte vermindert het functioneren van mensen en kan schadelijk zijn voor de gezondheid. De stedelijke omgeving warmt meer op dan het buitengebied. De opwarming van het stedelijk gebied wordt deels veroorzaakt door het opnemen van zonnestraling door oppervlakken en het vervolgens afgeven van warmte door deze oppervlakken. Een hoog albedo zorgt ervoor dat zonnestraling wordt weerkaatst en een lage warmtecapaciteit zorgt ervoor dat 's nachts weinig warmte wordt afgegeven. De eis is dat 40% van het totale oppervlak (dus de gehele schil, horizontaal en verticaal) warmtewerend wordt ingericht. Dit kan door het gebruik van materialen met een hoge reflectie, lage warmteafgifte en /of door het gebruik van begroeiing. Voor begroeiing is het dan wel



belangrijk dat deze toegang heeft tot water om te kunnen blijven verdampen. Voor het bepalen van de warmtewerendheid van materialen nemen we de minimale SRI-waarden over van BREEAM-gebied. Deze Solar Reflectance Index is gebaseerd op de reflectiegraad (albedo) en thermische emissiegraad (warmtestraling).

**Tabel. Minimale SRI-waarden (bron: BREEAM gebied)**

	Initiële SRI-waarde	SRI-waarde in gebruik *
-		
Platte of licht hellende daken (< 30 graden)	82	64
Hellende daken (> 30 graden)	39	32
Bestrating	33	28

\* Dit is de SRI-waarde van een dakoppervlak dat al drie jaar of meer in gebruik is, zoals beschreven in Reducing urban heat islands: Compendium of strategies.

### **Artikel 5.23 Zorgplicht**

In dit artikel wordt de zorgplicht voor het voorkomen van het opwarmen van de buitenruimte door koel- of verwarmingsinstallaties geregeld. Wanneer in de warme maanden een koelinstallatie gebruikt wordt, wordt de hitte van binnen naar buiten afgevoerd. Als de lucht die afgevoerd wordt warmer is dan die van buiten, wordt de buitenlucht nog verder opgewarmd.

### **Artikel 5.24 Toepassingsbereik**

De regels over de voorkoming van wateroverlast zijn van toepassing op het bouwen en in stand houden van grondgebonden woningen (waaronder ook een agrarische bedrijfswoning wordt begrepen), woongebouwen en woonwagens. Onder de in het eerste lid onder b genoemde woongebouwen vallen onder meer appartementencomplexen, flats en andersoortige gestapelde woningen. Als zich op de begane grondlaag van een woongebouw commerciële voorzieningen bevinden, gelden deze regels alleen voor de woningen binnen het betreffende woongebouw.

De regels gelden ook voor 'transformaties': Het gaat dan om:

- het vernieuwen van een bouwwerk. Hiervan is sprake als een bouwwerk bijvoorbeeld tot op de fundering wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. De herbouw hoeft hierbij niet identiek te zijn aan het oorspronkelijke gebouw.
- het gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk. Hiervan is sprake als een gedeelte van een bouwwerk wordt gesloopt en vervolgens herbouwd. Ook verbouw na sloop met behoud van het casco is gedeeltelijk vernieuwen. Ook hierbij geldt dat de gedeeltelijke herbouw niet identiek hoeft te zijn aan het gesloopte gedeelte.
- het vergroten van een bouwwerk, voor zover het aantal woningen toeneemt. Het gaat hier om een aanpassing van een bouwwerk, waardoor de omvang (het oppervlak en de inhoud) toeneemt. De regels zijn niet van toepassing als bijvoorbeeld een dakkapel op uitbouw bij een woning wordt gebouwd. Dan neemt immers het aantal woningen niet toe.

Deze regels over de beperking van wateroverlast gelden niet voor het bouwen en in stand houden van tijdelijke bouwwerken, voor zover het gaat om bouwwerken die niet langer dan 10 jaar in gebruik genomen worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor mantelzorgwoningen die een tijdelijk karakter hebben.

### **Artikel 5.25 Oogmerken**

De regels uit deze paragraaf zijn gesteld met het oog op een klimaatbestendige stad.

### **Artikel 5.26 Voorkomen wateroverlast grondgebonden woningen en gebouwen**

*Eerste lid*



Klimaatverandering zorgt onder meer voor meer en heviger buien. Om schade als gevolg van deze neerslag zoveel mogelijk te beperken, is in dit artikel de regel opgenomen dat de begane grondlaag van een grondgebonden woning of woongebouw ten minste 30 centimeter hoger dan het straatniveau wordt gerealiseerd. Daarmee wordt voorkomen dat overvloedige neerslag woningen binnen kan stromen.

#### Tweede lid

In het tweede lid is opgenomen dat het bevoegd gezag afwijkt, indien niet aan de toegankelijkheids-eisen, bedoeld in artikel 4.182 en artikel 4.189 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt voldaan. Het bevoegd gezag kan dan wel maatwerkvoorschriften stellen over de hoogte van de begane grondlaag ten opzichte van het straatniveau, passend binnen de ruimte die de toegankelijkheids-eisen bieden.

### **Artikel 13.1 Lopende procedures besluiten op aanvraag of ambtshalve**

Bij het wijzigen van het omgevingsplan is overgangsrecht noodzakelijk. Dat overgangsrecht richt zich onder meer op lopende procedures die al in gang zijn gezet voordat een wijziging van dit omgevingsplan van toepassing wordt. Voorbeelden daarvan zijn een aanvraag om een besluit, een ambtshalve te nemen besluit en een verzoek om omgevingsvergunning waarbij door het college eerder een principebesluit is genomen. Door het opnemen van dit overgangsrecht wordt voorkomen dat een aanvrager of belanghebbende ten onrechte in een nadeligere positie wordt gebracht.

### **Artikel 13.2 Overgangsrecht handhavingsbesluiten**

In dit artikel is het overgangsrecht voor handhavingsbesluiten opgenomen. Met dit overgangsrecht wordt voorkomen dat reeds ingezette handhavingsprocedures geen doorgang zouden kunnen vinden op het moment dat een wijziging omgevingsplan van kracht wordt. Bestaande overtredingen waarvoor een handhavingstraject is ingezet kan met behulp van dit overgangsrecht onder het oude recht afgerond worden.

### **Artikel 13.3 Reken- en meetvoorschriften bestaande activiteiten**

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor de situaties waarin door een wijziging van het omgevingsplan met betrekking tot de aanpassing van reken- en meetvoorschriften, strijdigheden ontstaan voor de uitvoering van reeds bestaande activiteiten. Deze activiteiten mogen dan ook worden voortgezet, zodat degene die de activiteit uitvoert niet onevenredig wordt getroffen in zijn rechten. Echter op het moment dat degene die de activiteit uitvoert ervoor kiest om de activiteit te wijzigen naar aard of omvang, dan is dit alleen toegestaan als de strijdigheid met de nieuwe reken- en meetvoorschriften wordt verkleind of helemaal wordt beëindigd. Het is dus niet toegestaan om bij een wijziging van een activiteit de nieuwe regels volledig niet in acht te nemen, waarbij de strijdigheid hetzelfde blijft of vergroot zou worden.

### **Artikel 14.1 Citeertitel**

In dit artikel is opgenomen hoe dit omgevingsplan wordt aangehaald.



## Motivering

### 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Nieuwegein heeft de ambitie uitgesproken een energieneutrale en klimaatbestendige stad te willen worden. Tevens worden er nog veel woningen gebouwd om in de woningbehoefte te voorzien. De gemeente wil dat de woningen die nu en later worden gebouwd al zo veel als mogelijk is, bijdragen aan de energieneutrale en klimaatbestendige stad. Daarom heeft de raad op 21 april 2022 het omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw vastgesteld. In dat programma is een aantal prestatie-eisen gesteld, die met deze wijziging van het omgevingsplan juridisch worden geborgd in het omgevingsplan Nieuwegein.

#### 1.2 Doel wijziging

Doel van deze wijziging van het omgevingsplan is het verankeren van de prestatie-eisen uit het omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw in de regels van het omgevingsplan Nieuwegein met als doel energieneutrale woningbouw en een klimaatneutrale stad.

#### 1.3 Reikwijdte: Nieuwegein met uitzondering van City

Het omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw geldt voor heel Nieuwegein, met uitzondering van City. Dat geldt ook voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan. Voor City geldt de kaderstellende duurzaamheidsvisie Nieuwegein City.

## 2 Gemeentelijke ambities

### 2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent (2021) geeft aan dat dat iedere ontwikkeling in Nieuwegein bijdraagt aan o.a. de doelen verduurzamen van de stad en gezond stedelijk leven voor iedereen. De ambitie is dat Nieuwegein in 2040 energieneutraal is. Dit betekent onder andere dat duurzaam bouwen het uitgangspunt is bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen in Nieuwegein. Dat vraagt aanpassing op verschillende vlakken: energie besparen en opwekking en gebruik van duurzame warmte en energie. Aan nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen stellen we hoge duurzaamheidseisen. Bij alle ontwikkelingen is klimaatadaptatie een belangrijke voorwaarde om in 2050 klimaatbestendig te zijn.

### 2.2 Programma duurzaam bouwen

Als uitwerking van de ambities in de omgevingsvisie is het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw vastgesteld (2022). Hierin noemen we alle prestatie-eisen en uitgangspunten die betrekking hebben op het realiseren van duurzame en klimaatbestendige nieuwe woningen. In de komende jaren neemt het aantal woningen in Nieuwegein verder toe. We willen onze gemeente in goede staat aan toekomstige generaties doorgeven en daarom kiezen we ervoor om bij alle woningbouwontwikkelingen duurzaam bouwen als uitgangspunt te nemen. Met duurzaam bouwen bedoelen we (onder andere) dat nieuwe woningen in hun eigen energiebehoefte voorzien. We gaan dus voor ten minste energieneutraal. Dit betekent dat stroom door de woning zelf wordt opgewekt en dat de benodigde energie voor verwarming en elektrische apparaten afkomstig is van duurzame energiebronnen. Daken krijgen de functie van stroomopwekking of worden groen, om zo bij te dragen aan het proces van klimaatadaptatie.

## 3 Van ambities naar regels

### 3.1 Inleiding

De prestatie-eisen uit het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw worden met deze wijziging van het omgevingsplan verankerd in de regels van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk wordt onderbouwd hoe de prestatie-eisen zijn vertaald naar planregels. De maatwerkvoorschriften met betrekking tot energieprestatie-eisen zijn komen te vervallen, aangezien deze mogelijkheid uit het Bkl is geschrapt.

### 3.2 Windhinder en windgevaar

De vorm en de gevel van een gebouw bepalen de mate van windhinder direct rond het gebouw. Een duurzaam gebouw is niet alleen een gebouw met weinig energiegebruik of veel duurzaam opgewekte elektriciteit maar ook een gebouw met goede gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. In Nederland bestaat





geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Ow). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) in het omgevingsplan. Er is in Nederland door het Nederlands Normalisatie Instituut in 2006 een richtlijn gepubliceerd voor het bepalen van het windklimaat op loop- respectievelijk verblijfsniveau rond een gebouw: de NEN 8100. In dit omgevingsplan wordt aangesloten bij deze richtlijn.

### **3.3 Verharding van percelen**

Voor de buitenruimte is het uitgangspunt een goede verhouding tussen verhard en onverhard/half verhard. Een natuurlijke balans tussen groen en verharding draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting van de stad. Het groen in de stad zorgt ervoor dat het water lokaal kan infiltreren, water dat nodig is voor het groen in de wijken, met name in droge perioden. Voldoende groen gaat ook een sterke opwarming van de wijken tegen tijdens hete dagen door het tegengaan van het zgn. hitte-eiland effect. Groen is een optimale koelmachine: beplante oppervlakken verdampen water en verlagen zo de luchttemperatuur.

In subparagraaf 5.1.2.2.1 zijn daarom drie bepalingen opgenomen om de mate van verharding bij nieuwbouwontwikkelingen te reguleren. Bij het bouwen van een grondgebonden woning blijft het bouwperceel voor ten minste 50% onverhard. Bij de ontwikkeling van een woongebouw of een woningbouwontwikkeling bestaande uit zowel één of meerdere grondgebonden woningen als één of meerdere woongebouwen is dat 30%. Deze percentages zijn gebaseerd op basis van ervaringen die zijn opgedaan in Rijnhuizen.

### **3.4 Berging en infiltratie van hemelwater**

Door klimaatverandering is de kans op hevige neerslag toegenomen en deze zal de komende jaren verder toenemen door stijging van de temperatuur. Voor wateroverlast in bebouwd gebied zijn korte hevige buien (lokaal) van 1 uur veelal maatgevend. Dit zijn vaak onweersbuien in de lente of de zomer die de capaciteit van het rioolstelsel te boven gaan. Dit kan leiden tot water-op-straat, overlast en schade. Het is daarom van belang om ervoor te zorgen dat extreme neerslag van het privaat gebied niet in zijn geheel op het openbaar gebied wordt afgewenteld. De berging van 50 mm is afgeleid van de bui 70 mm in een uur bij het klimaat in 2050 (kans op voorkomen 1/100 jaar). Met de norm sluiten we aan bij de norm in de provinciale handreiking klimaatadaptatief bouwen van de provincie Utrecht. Gekozen is voor een berging van 50mm, omdat de reeds aanwezige berging in het openbaar gebied voldoende is om het resterende deel van een piekbui van 70 mm te verwerken.

Om het stedelijk watersysteem effectief te ontlasten moet de berging geleidelijk afgevoerd worden in een periode vanaf minimaal 24 uur na de bui (ongeveer 2 mm per uur). De berging moet binnen 60 uur na de bui weer beschikbaar zijn om een volgende bui op te vangen. Daarmee is de berging weer beschikbaar voor de berging van een volgende extreme bui.

Klimaatverandering zorgt naast hevigere buien ook voor langere periodes van droogte en daarmee verminderde toevoer van water naar het oppervlakte- en grondwater. Het college wil de nadelige gevolgen, zoals schade aan houten fundering, schade aan begroeiing, extra bodemdaling en een slechte waterkwaliteit, voorkomen dan wel zo veel mogelijk beperken. Daarom wordt met deze wijziging van het omgevingsplan een bepaling toegevoegd dat minimaal 50% van de jaarlijkse neerslag geïnfiltreerd wordt in de bodem. Om uiteindelijk 50% van de jaarlijkse neerslagsom te infiltreren dient van iedere bui 5 mm lokaal geïnfiltreerd te worden. Als 15 mm van een bui lokaal kan infiltreren wordt 90% van de jaarlijkse neerslagsom geïnfiltreerd. Het minimum van 50% komt overeen met het advies voor klei-op-veenbodems, zoals we die in Nieuwegein hebben.

### **3.5 Hitte in de leefomgeving**

Klimaatverandering zorgt daarnaast voor meer extreme en langdurige hitte. Dit heeft een nadelig effect op het functioneren van mensen en kan schadelijk zijn voor de gezondheid. De stedelijke omgeving warmt meer op dan het buitengebied. De opwarming van het stedelijk gebied wordt deels veroorzaakt door het opnemen van zonnestraling door oppervlakken en het vervolgens afgeven van warmte door deze oppervlakken. Een hoog albedo zorgt ervoor dat zonnestraling wordt weerkaatst en een lage warmtecapaciteit zorgt ervoor dat 's nachts weinig warmte wordt afgegeven. Daarom wordt met deze wijziging van het omgevingsplan een bepaling toegevoegd dat 40% van het totale oppervlak (dus de gehele schil, horizontaal en verticaal) warmtewerend en verkoelend wordt ingericht. Ook met deze norm wordt aangesloten bij de norm in de provinciale handreiking klimaatadaptatief bouwen van de provincie Utrecht.

Een andere maatregel om verdere opwarming te voorkomen en daarmee schadelijke effecten voor de gezondheid zoveel mogelijk te beperken is het voorkomen van opwarming van de omgeving door gebouwgebonden of mobiele installaties voor verwarming en koeling. Deze maatregel wordt met deze



wijziging van het omgevingsplan opgenomen. Een condensor van een technische installatie kan veel warmte uitstoten en daardoor voor opwarming van de omgeving zorgen. Met deze regel wordt (verdere) hittestress voorkomen.

### **3.6 Voorkomen Wateroverlast Woningen**

Zoals onder 3.5 aangegeven zorgt klimaatverandering onder meer voor meer en heviger buien. Om schade als gevolg van deze neerslag zoveel mogelijk te beperken, is in artikel 5.26 de regel opgenomen dat de begane grondlaag van een grondgebonden woning of woongebouw ten minste 30 centimeter hoger dan het straatniveau wordt gerealiseerd. Daarmee wordt voorkomen dat overvloedige neerslag woningen binnen kan stromen. In artikel 5.26, tweede lid is een afwijkingsmogelijkheid op deze regel opgenomen, voor die gevallen dat deze regel in strijd is met artikel 4.189 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **3.7 Nuancering en aanvullingen ten opzichte van het omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw**

In de paragrafen hiervoor is beschreven hoe de prestatie-eisen uit het omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw zijn vertaald naar de regels van het omgevingsplan. Daarbij zijn enkele aanvullingen gedaan en nuanceringen aangebracht.

#### **Uitzondering voor tijdelijke woningen**

In het toepassingsbereik van de regels is een uitzondering opgenomen voor tijdelijke woningen (maximaal tien jaar). Deze termijn komt overeen met de termijn voor tijdelijke woningen uit de kruimellijst. Voor die woningen geldt een beperkte motiveringsplicht en gelden beperkte eisen. Zo hoeft bijvoorbeeld niet getoetst te worden aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast geldt op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving een termijn van 15 jaar voor tijdelijke woningen. Voor deze tijdelijke bouw gelden zeer beperkte eisen voor onder meer energiezuinigheid. Op grond van huidige wetgeving kunnen dus zeer weinig eisen gesteld worden aan duurzame bouw. Met name gelet op regeldrukeffecten is in deze wijziging van het omgevingsplan gekozen voor een middenweg: er is een uitzondering opgenomen voor tijdelijke woningen tot een termijn van 10 jaar.

#### **Afwijkingsmogelijkheid**

In artikel 5.11 zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het bevoegd gezag om af te wijken van de regels voor de mate van verharding op een perceel waarop woningen worden gebouwd en de regels voor berging en infiltratie van hemelwater. Afwijken kan indien naar het oordeel van het bevoegd gezag te weinig ruimte op een perceel aanwezig is om te voldoen aan de betreffende regels. Dat is bijvoorbeeld het geval indien bij een woongebouw geen of onvoldoende buitenruimte en geen gebouwde parkeervoorziening aanwezig is. In dat geval kan maatwerk worden geboden, eventueel in combinatie met het stellen van maatwerkvoorschriften.

## **4 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en regeldruk**

### **4.1 Participatie**

De prestatie-eisen die met deze wijziging van het omgevingsplan juridisch-planologisch worden verankerd, zijn samen met inwoners, ontwikkelende partijen, brancheverenigingen en mede-overheden tot stand gekomen. Het omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw is een uitwerking van de ambities uit de omgevingsvisie. Daarvoor heeft een breed participatietraject plaatsgevonden met diverse stakeholders in en om Nieuwegein. De prestatie-eisen voor klimaatadaptatie uit het Omgevingsprogramma zijn daarnaast gebaseerd op de regionale 'Afspraken klimaatbestendig bouwen', die op initiatief van de provincie tot stand zijn gekomen. Dit gebeurde via een intensief co-creatie traject met ontwikkelende partijen, brancheverenigingen en mede-overheden. Gedurende het totstandkomingsproces van het omgevingsprogramma zijn drie projectontwikkelaars en drie woningcorporaties geïnterviewd. Ook zijn zij, aangevuld met enkele brancheverenigingen (zoals VvE Belang en IVBN), in de gelegenheid gesteld om te reflecteren op een conceptversie van het omgevingsprogramma.

Het voorontwerp van de wijziging van het omgevingsplan wordt nu op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd en voorgelegd aan de overlegpartners. Na de terinzagelegging worden de resultaten van de inspraak, participatie en het vooroverleg in deze paragraaf verwerkt.





## **4.2 Financiële uitvoerbaarheid**

Voor deze wijziging van het omgevingsplan worden geen extra financiële middelen aangewend. Door het wijzigen van het omgevingsplan worden de prestatie-eisen uit het omgevingsprogramma Duurzaam bouwen woningbouw onderdeel van het toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning voor nieuwe woningen. De kosten die de gemeente maakt voor vergunningverlening kunnen worden gedekt via kostendekkende leges.

Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging bouwen (Wkb) loopt op dit moment een nader onderzoek naar de impact op het bouwtoezicht. Indien de uitkomsten van dit onderzoek daar aanleiding toe geven, zal deze paragraaf op een later moment worden aangevuld.

## **4.3 Regeldruk**

De gemeente Nieuwegein wil in 2040 een energieneutrale gemeente zijn en daarmee de uitstoot van broeikasgas drastisch verlagen. Deze ambitie sluit aan bij de nationale en internationale klimaatdoelen. Bijna de gehele uitstoot van broeikasgassen in Nieuwegein is afkomstig van energieverbruik en mobiliteit. Met deze wijziging van het omgevingsplan worden regels gesteld om de uitstoot van broeikasgassen door energieverbruik te beperken. De regels in het Besluit bouwen leefomgeving zijn namelijk onvoldoende toereikend en zouden zorgen voor een aanvullende verduurzamingsopgave in de toekomst voor woningen die nu gebouwd worden.

De gemeente Nieuwegein wil dat de stad in 2050 de gevolgen van klimaatverandering op kan vangen. Met deze wijziging van het omgevingsplan worden regels gesteld om hiervoor te zorgen. Het niet stellen van dergelijke regels vergroot de kans op schade en overlast bij zware neerslag, ook voor eigenaren van bestaand vastgoed en heeft een nadelig effect voor de volksgezondheid. In het kader van de afspraken Klimaatadaptief bouwen Utrecht is onderzoek gedaan naar de kosten van dergelijke maatregelen. Wanneer alle prestatie-eisen uit de afspraken Klimaatadaptief bouwen Utrecht uitgevoerd worden (met deze wijziging van het omgevingsplan wordt slechts een deel van deze prestatie-eisen vertaald in regels) bedragen de meerkosten een van € 1.390,- tot € 2.900,- per nieuwbouwwoning (dit zijn geactualiseerde bedragen). Voor een gebiedsontwikkeling is dat een bedrag van € 105.000,- tot € 369.000,- per hectare, waarbij de kosten voor de maatregelen aan de nieuwbouw woningen zijn inbegrepen (dit zijn geactualiseerde bedragen). De meerkosten vermindert met de baten en/of subsidies vinden wij proportioneel gezien de uitdagingen en de gevraagde inspanningen om de klimaatdoelstellingen van Parijs te halen en de gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan.

Door veelal gebruik te maken van doelvoorschriften, blijft er voor initiatiefnemers een grote mate van vrijheid bij de wijze waarop zij invulling willen geven aan de betreffende regels.

De regels die met deze wijziging van het omgevingsplan worden aangepast zijn van toepassing op de bouw en vervolgens instandhouding van nieuwe woningen en woongebouwen. Deze worden in Nieuwegein vrijwel uitsluitend gebouwd door professionele ontwikkelaars die in staat zijn om invulling te geven aan de opgenomen regels.

De regels gelden niet voor bestaande woningen. Daarmee is er geen sprake van regeldrukeffecten voor eigenaren van bestaand vastgoed.