

OMGEVINGSVERGUNNING EDISONBAAN 16-20 NIEUWEGEIN

FRESCH REAL ESTATE
ontwerp

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

WISSING

Edisonbaan 16-20
Nieuwegein

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Vigerend bestemmingsplan **7**

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **9**
3.1 Huidige situatie 9
3.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 4 Beleid **15**
4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 16
4.3 Regionaal beleid 17
4.4 Gemeentelijk beleid 17
4.5 Ladderonderbouwing 21

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten **23**
5.1 Bodem 23
5.2 Explosieven 23
5.3 Archeologie & Cultuurhistorie 24
5.4 Bedrijven- en milieuzonering 24
5.5 Externe veiligheid 25
5.6 Geluid 26
5.7 Verkeer en parkeren 28
5.8 Luchtkwaliteit 29
5.9 Flora en fauna 31
5.10 Water 33
5.11 Klimaatadaptatie 34
5.12 Duurzaamheid 35
5.13 M.e.r. 36

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **41**
6.1 Juridische planopzet 41
6.2 Economische uitvoerbaarheid 41
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

Ruimtelijke onderbouwing

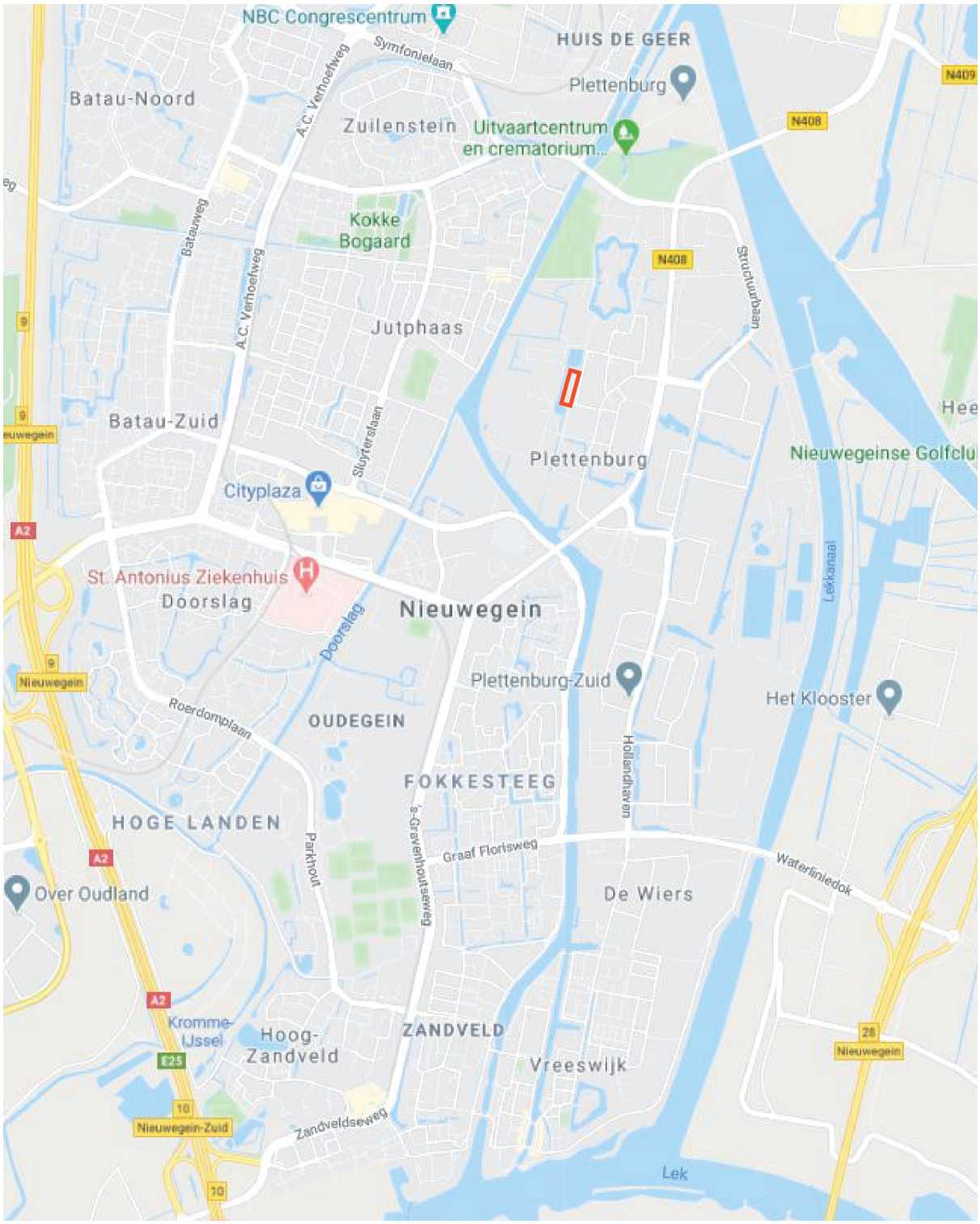
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Edisonbaan 16-20 te Nieuwegein liggen 3 bedrijfspanden. Het planvoornemen is het slopen van deze panden en op de vrijgekomen grond het bouwen van 47 grondgebonden woningen. Tevens komen er parkeerplaatsen en een ecologische zone aan de waterkant.
Voor de bestaande bedrijfspanden geldt de bestemming 'kantoor' (bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009). De realisatie van de woningen is niet toegestaan binnen deze bestemming.
De ontwikkelaar heeft voor de sloop-nieuwbouwontwikkeling op deze locatie een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (Projectomgevingsvergunning (uitgebreide procedure)). Deze ruimtelijke onderbouwing vormt daarbij de motivering.

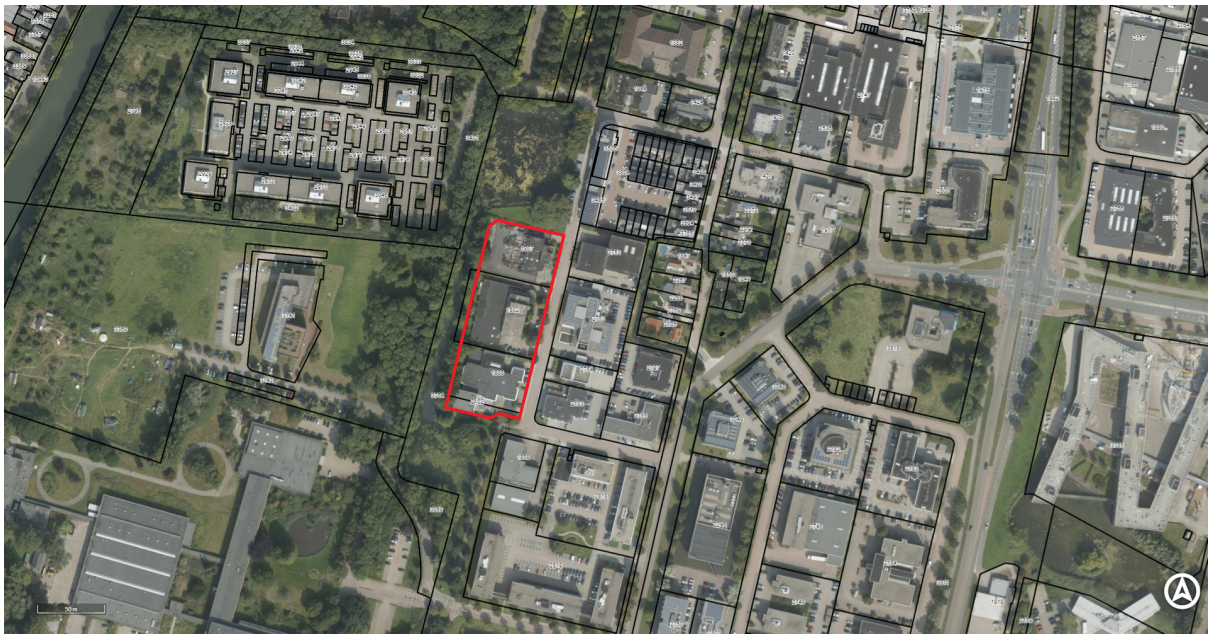
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Edisonbaan 16-20 in Nieuwegein. Het plangebied ligt in de wijk Rijnhuizen Midden.



Afbeelding: Ligging plangebied in Nieuwegein (bron: www.google.nl/maps)

De Edisonbaan ligt direct aan de oostzijde van het plangebied. Vanaf deze weg wordt het plangebied ontsloten. Aan de noord-, west- en zuidkant ligt een bestaande watergang (Watertuin).



Afbeelding: Plangebied op de luchtfoto (bron: www.cyclomedia.com)

1.3 leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 lichten we de voorgenomen ontwikkeling toe. In hoofdstuk 4 gaan we in op het geldende relevante beleid. Vervolgens behandelen in hoofdstuk 5 de omgevingsaspecten. Tot slot bespreken we in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Kantoor'. Binnen de bestemming 'Kantoor' is wonen niet toegestaan.



Afbeelding: Gedeelte kaart bestemmingsplan Plettenbrug - De Wiers 2009 (bron: https://republiceer.nieuwegein.nl)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staan 3 kantoorgebouwen op de locatie. De panden staan al enige tijd leeg. In het pand aan de Edisonbaan 20 is brand geweest. De bestaande kantoorgebouwen zijn niet meer van deze tijd. Er is sprake van achterstallig onderhoud.



Afbeelding: Plangebied op vogelvluchtfoto (bron: earth.google.com)

Locatie

Het plangebied ligt in het kantorengebied Rijnhuizen. De brede groenzone aan de westzijde van het plangebied loopt om het gebied heen waardoor de locatie aan 3 zijden ingepakt is door groen en water.
Het winkelcentrum Cityplaza van Nieuwegein is het dichtstbijzijnde winkelcentrum en ligt op circa 2,5 km. Daar ligt ook het ziekenhuis.

Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan de Edisonbaan. Deze komt uit op de Marconibaan / Perkinsbaan. Deze weg sluit aan op de Pettenburgerbaan die vervolgens uitkomt bij de oprit van de A2.
Bij de kantoorpanden parkeert men op eigen terrein. Bij de Edisonbaan 16 en 18 liggen de parkeerplaatsen op het voorste deel van het terrein, bij Edisonbaan 20 wordt achter het gebouw geparkeerd.

Water en groen

Aan de noord-, west- en zuidkant van het plangebied ligt de Watertuin, een waterloop met een brede groenstrook erlangs. Deze is onderdeel van een grotere doorlopende groen/waterstructuur. Deze groen/waterstructuur is ook ecologisch waardevol. In het plangebied zelf, voor de kantoorgebouwen liggen smalle groenstroken met bomen van verschillende grootte. Deze geven de kantoorkavels een groen gezicht vanaf de straat.

3.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen is om de huidige kantoorgebouwen te slopen en op het terrein 47 woningen te bouwen. De woningen worden in rijen gebouwd van 4 tot 12 woningen lang. Twee rijen liggen direct aan de Edisonbaan. Daarachter komt een weg met parkeerplaatsen en drie rijen. Deze woningen liggen met hun achtertuinen aan de Watertuin. Op de noordelijke kop van de locatie komen, haaks op de andere rijen nog twee rijen. Deze staan met de voorkant naar de Watertuin en worden via een pad ontsloten.

Aan de zuidkant van de locatie komt een fietspad met een brug over de Watertuin. Dit fietspad is onderdeel van een nieuwe fietsroute die zorgt voor een betere bereikbaarheid van Rijnhuizen en voor een snelle fietsverbinding naar het winkelcentrum Cityplaza.

In de nieuwe situatie is veel aandacht voor groen en biodiversiteit. De groene zone grenzend aan de Watertuin krijgt een invulling met natuurvriendelijke oevers, plasbermen met streekeigen oeverbeplanting, bloemrijk gras met wadi's en bomen.



Afbeelding: Plan (bron: Mies architectuur)



Afbeelding: Vogelvluchtimpressie van het plan (bron Mies architectuur)

Programma

Er komen 47 grondgebonden woningen in rijen in het midden tot hoge prijssegment. De woningen zijn 3 lagen hoog en hebben een bruto vloeroppervlakte van 150 m^2. De woningen zijn hebben een voor- en achtertuin met daarin een losse berging.

Stedenbouw en architectuur

De directe omgeving van het plangebied heeft een duidelijke orthogonale structuur. De bebouwing in de omgeving volgt in oriëntatie deze structuur en is blokvormig van opzet. De nieuwe ontwikkeling past in deze opzet. De woningen zijn verdeeld over 7 rijen van 4 tot 12 woningen lang. De rijen zijn 3 lagen hoog en sluit daarbij aan bij de bouwhoogte van de gebouwen in de omgeving. De rooilijn aan de Edisonbaan is recht. De rijen erachter en de rijen op de kop hebben een verspringende rooilijn.

De woningen hebben een plat dak, net als de gebouwen in de omgeving. De hoekwoningen van de rijen zijn iets hoger (hogere verdiepingshoogte van de tweede verdieping). Door het toepassen van verspringende rooilijnen, afwisselende hoogte en een open opzet wordt bijgedragen aan een menselijke maat die van belang is voor een woonbuurtje in deze overwegend kantoren omgeving.

De woningen hebben een transparante, lichte uitstraling door het gebruik van grote glasvlakken, hout en een lichte steensoort.

De overgang van de tuinen van woningen naar de omgeving is groen vormgegeven, op verschillende manieren. Dit is afhankelijk van de ligging van de woningen.

Welstand is akkoord met het ontwerp plan.



Afbeelding: Impressies van het plan (bron: Mies architectuur)

Verkeer en parkeren

De Edisonbaan blijft gehandhaafd. Ter hoogte van het plangebied wordt de rijbaan versmald zodat er aan de zijde van de woningen ruimte is voor een stoep en 18 langsparkeerplekken. Deze parkeerplekken worden afgewisseld met plantvakken met bomen. Vanaf de Edisonbaan loopt een toegang naar de straat achter de woningen aan de Edisonbaan. Deze straat ontsluit de achterliggende woningen. Tevens liggen hier 47 parkeerplaatsen. Ook deze parkeerplaatsen worden afgewisseld door plantvakken met bomen. Deze parkeerplaatsen worden bestraat met

grasbetontegels, zodat ze als er geen auto's geparkeerd staan er groen uitzien. Alle parkeervakken zijn openbaar toegankelijk. Direct ten zuiden van het plangebied komt het nieuwe fietspad met een brug over de Watertuin.

Water, groen en openbare ruimte

De locatie ligt aan een belangrijke groen/waterstructuur, de Watertuin. Deze blijft behouden en wordt deels heringericht, zonder de ecologische waarde van deze structuur aan te tasten. In het groen komen paadjes en een vlonder die het plangebied en de Watertuin fysiek en visueel met elkaar verbinden. Tussen de woningen door komen paden om het groen bereikbaar en beleefbaar te maken. In het groen aan de noordzijde van het plangebied kunnen kinderen spelen in het groen. Hier komen een aantal spelaanleidingen en een speeltoestel. Tevens is hier een wadi opgenomen. Bestaande bomen in deze groenstructuur blijven zoveel mogelijk behouden.

Langs de Edisonbaan wordt het parkeren afgewisseld door plantvakken met bomen. Dit zorgt samen met de hagen als erfafscheiding voor een groen beeld aan de straat.

Voor de infiltratie van water worden in het groen wadi's aangelegd. Tevens wordt de bestrating van de parkeervakken achter de Edisonbaan uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Hierdoor kan het regenwater dat valt binnen het plangebied ook zoveel mogelijk infiltreren in het plangebied en hoeft niet via het riool worden afgevoerd. De bergingen van de woningen worden uitgevoerd met een groen dak, zodat regenwater vertraagd afgevoerd wordt naar de wadi's.

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het rijk. Het rijk voorziet dit door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie.
De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Specifiek beleid ten aanzien de locatie is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet opgenomen. Dit is gedecentraliseerd naar de provincie en de gemeente.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedssfeer van het Barro. Het plangebied ligt niet binnen een invloedssfeer van het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.1.6). De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:
De toelichting van een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De onderbouwing van de ladder wordt toegelicht in paragraaf 4.5.

4.2 Provinciaal beleid

De Provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn op 4 februari 2013 door de Provinciale Staten vastgesteld. De herijking van de PRS is op 12 december 2016 vastgesteld. De geconsolideerde versie is op 20 december 2018 in werking getreden. De Correctie 2017 Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) is op 11 december 2017 vastgesteld. Hierin staan geen onderwerpen genoemd die relevant zijn voor het planvoornemen. Op 10 december 2018 is de geconsolideerde versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden. Deze versie wordt gehanteerd voor de beschrijving en onderbouwing van de provinciale Verordening.
In de navolgende subparagraven zijn de hoofdlijnen, doelstellingen en het van toepassing zijnde beleid uit de PRV en PRS beschreven.

4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Bij het concretiseren van het ruimtelijk beleid binnen de hoofdlijnen van de Provinciale structuurvisie worden 2 prioritaire keuzes gemaakt: inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling en het versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Vanuit deze hoofdlijnen zijn de vier volgende pijlers voor ruimtelijke ontwikkeling opgesteld:

1. een duurzame leefomgeving;
2. beschermen kwaliteiten;
3. vitale dorpen en steden;
4. landelijk gebied met kwaliteit.

Het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangewezen als zijnde binnenstedelijke woningbouw. De provincie zet in op binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven van de provincie is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit.
De provinciale regels worden in de navolgende subparagraaf toegelicht.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Relevant voor het planvoornemen is artikel 4.1 uit de Provinciale Verordening. Het plangebied ligt binnen het aangewezen stedelijk gebied. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Stedelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Hetgeen het geval is bij realisatie van het planvoornemen. In paragraaf 4.5 is de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking toegelicht.
Bij zowel het bouwen als renoveren van kantoren en woningen als het herstructureren of aanleggen van woonwijken en bedrijventerreinen is het van belang dat gemeenten en initiatiefnemers nadenken over het gebruik van alternatieve vormen van energie en energiebesparende technieken. Hiermee dragen ruimtelijke plannen bij aan het doel van 10% duurzame energiegebruik in 2020 zoals verwoord in de PRS. Om kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen niet onnodig te belasten met regelgeving is het artikel gericht op uitleglocaties en transformaties. Dit neemt niet weg dat andere locaties deze aandacht niet behoeven.
Het aspect duurzaamheid wordt toegelicht in paragraaf 5.12 Duurzaamheid

4.2.3 Woningmarkt monitor

In de woningmarkt monitor van de provincie Utrecht is het woningbouwprogramma volgens de afspraken in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS), de realisatie van het programma en het planaanbod 2016-2028 opgenomen.
Uit de monitor blijkt dat voor de gemeente Nieuwegein in de periode 2016-2028 er een opgave van 2000 woningen ligt. Er worden 562 woningen gerealiseerd. Om het gehele programma in te kunnen vullen moet er tot 2028 nog 1438

woningen worden gerealiseerd. In subparagraaf 4.4.5 wordt het gemeentelijke woningbouwprogramma nader toegelicht.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie 2030

Nieuwegein is één van de gemeenten van het Bestuur Regio Utrecht, welke een regionale woonvisie heeft opgesteld in 2009. Uit deze woonvisie komt de opgave naar voren dat door diverse omstandigheden het nog onvoldoende lukt om de groei van de woningbehoefte in de regio bij te houden door de bouw van nieuwe woningen. Een versnelling is nodig. Kwalitatief gezien bestaat de vraag nieuwe woningen voor 69% uit koopwoningen en is 31% uit appartementen. Door de realisatie van het planvoornemen wordt voorzien in de vraag naar nieuwe woningen. Daarmee wordt aangesloten bij de regionale woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2030 'Nieuwegein Verbindt'

In de gemeentelijke structuurvisie is het gebied Rijnhuizen aangewezen als een kansrijk gebied voor transformatie van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd, hoogwaardig gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden in een ambiance die er nu nog niet is. Het versterken en herstellen van monumentale en cultuurhistorische waarden zal hieraan voor een belangrijk deel bijdragen.

4.4.2 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen

De Gebiedsvisie vormt een verdere uitwerking van de Structuurvisie voor Rijnhuizen. De gemeente Nieuwegein geeft in de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen aan dat het wenselijk is het gebied te transformeren naar een aantrekkelijk gemengd woon- en werkgebied met een hoge verblijfskwaliteit. Om het gebied voor bewoners en ondernemers aantrekkelijk te maken is het volgende nodig:

- Eenheid, identiteit en samenhang in het gebied versterken.
- Recreatieve waarde en verblijfskwaliteit versterken.
- Het gebied beter toegankelijk maken en de oriëntatiemogelijkheden verbeteren.
- Landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waardevolle gebieden behouden en beleefbaar maken.

De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied maken de locatie aantrekkelijk als woon- en werkgebied. De kwaliteit wordt in de gebiedsvisie vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk. Dit raamwerk vormt het kader waarbinnen de ontwikkeling in Rijnhuizen kan plaatsvinden. Binnen het raamwerk worden drie deelgebieden onderscheiden. De locatie Edisonbaan 16-20 behoort tot het deelgebied "Rijnhuizen Midden".
Kantoren in Midden Rijnhuizen zijn kleinschalig van opzet en relatief gunstig gelegen ten opzichte van de bijzondere landschappelijke kwaliteit en de al bestaande woningen. Voorstelbaar is dat hier woningen in het middenprijssegment gerealiseerd worden, door middel van sloop/nieuwbouw. Het verbeteren van de verblijfskwaliteit is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

4.4.3 Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen

Het doel van het Kwaliteitskader is het behouden en verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving voor alle partijen, zowel zittende bewoners en gebruikers, als nieuwe initiatiefnemers en de gemeente. Het kwaliteitskader geeft richtlijnen die zorgen voor een goede openbare ruimte, een aantrekkelijke bebouwing en behoud van bestaande kwaliteiten. Binnen het raamwerk worden drie deelgebieden onderscheiden. De Locatie Edisonbaan 16-20 behoort tot het deelgebied "De Watertuin".

De Watertuin is het groene hart van het zuidelijk deel van Rijnhuizen. Het aangrenzende gebied (tussen de Marconibaan en de Watertuin) heeft de kans uit te groeien tot een gevarieerd woon- en werkgebied met een duurzame uitstraling en een hoge verblijfskwaliteit. De beleving van natuur en ecologie staan centraal rondom de Watertuin.

Algemene uitgangspunten voor De Watertuin zijn:

- Een afwisselende buurt met gevarieerde bebouwing waar veel contact is met het groen en water uit de omgeving.
- Bijzondere aandacht voor duurzaamheid en klimaatbestendig ontwerpen in deze buurt.
- De bebouwing heeft ten opzichte van andere deelgebieden een kleine korrel met afwisseling in rooilijn, hoogte, kapvorm.
- De bebouwing is georiënteerd op de straat en het ruimtelijk raamwerk. Soms betekent dit dat een gebouw een alzijdige uitstraling heeft. De bebouwing vormt de wanden van het openbaar gebied, rooilijnen zijn evenwijdig aan de straat.
- Toevoegen van een speel- en/of ontmoetingsplek aan de Watertuin

4.4.4 Woonvisie

Relevant beleid uit de woonvisie (2015) voor het planvoornemen uit de woonvisie wordt hieronder toegelicht.

Woningbehoefte

De vraag naar woningen in deze regio is nog steeds erg hoog en er is voorlopig nog geen sprake van krimp. In de analyse van de woonvisie is opgenomen dat er op basis van de Primos-prognose 2012, 2200 woningen extra nodig zijn bovenop de huidige woningbouwambitie van 3300 woningen. Het woningbouwprogramma wordt toegelicht in subparagraaf 4.4.5.

.

Wooncarrière

In een vitale stad is het mogelijk dat inwoners hun wooncarrière kunnen maken. Dat betekent dat alle segmenten voldoende vertegenwoordigd moeten zijn. Volgens het woningbehoefteonderzoek wordt de woningvraag in 2025 bepaald door 4 groepen. De 55-plussers vormen hierbij de grootste groep, gevolgd door de stijgers en de starters. De vraag naar duurdere koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen komt met name van de stijgers en de 55-plussers die op zoek zijn naar een reguliere woning. De vraag naar betaalbare huurwoningen komt met name van starters en van 55-plussers die naar specifieke seniorenwoningen willen verhuizen.

Door de realisering van duurdere koopwoningen (met name grondgebonden) en vrije sectorhuur-woningen (zowel grondgebonden als gestapeld) en specifieke seniorenwoningen kan doorstroming op gang komen binnen de Nieuwegeinse woningmarkt en komen woningen vrij voor andere woningzoekenden, zoals jonge gezinnen. De vraag van starters wordt met name geaccommodeerd via de transformatie van kantoren of in de bestaande woningvoorraad, die vrijkomt door doorstroming.

De realisatie van het planvoornemen sluit hierbij aan door de realisatie van een nieuwbouw aanbod in het midden tot hogere segment.

Kwaliteit en duurzaamheid

Het verduurzamen van woningen is een belangrijke opgave. Het verduurzamen van woningen heeft niet alleen effect op het comfort in de woning, maar ook op de energielasten en daarmee de woonlasten. Toekomstwaarde is ook duurzaamheid. Bij woningbouw en transformatie van kantoor- of ander vastgoed naar woningen moet daarom ook naar de toekomstwaarde gekeken worden. Door deze woningen voor meerdere doelgroepen geschikt te maken blijft er ook in de toekomst vraag naar deze woningen.

Het aspect duurzaamheid wordt toegelicht in paragraaf 5.12 Duurzaamheid

4.4.5 Woningbouwprogramma

Het Woningbouwprogramma 2030 (vastgesteld op 18 mei 2017) schetst de gemeentelijke ambitie met betrekking tot woningbouw. Daarnaast worden indicatieve aantallen en kansrijke woningbouwlocaties benoemd. In de laatste woningbouwmonitor van september 2016 (2016-397) zijn voor bijna 3300 woningen locaties opgenomen, waarvan 1800 zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn. Het restant (1500 woningen) plus de huidige behoefte op basis van prognoses (2000 woningen) maakt dat dit Woningbouwprogramma 2030 locaties voor 3500 woningen aanwijst. Daarnaast biedt het een kader voor verwachte en onverwachte woningbouwlocaties die de komende jaren verdere uitwerking krijgen.
Voor het gebied Mooi Rijhuizen wordt rekening gehouden met een woningbouwprogramma van 1100 woningen (inclusief planuitval).

4.4.6 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Nieuwegein is vastgelegd in de nota Parkeernormen 2011-2015. Aan de hand van deze nota is de parkeerbehoefte bepaald voor het plan in relatie tot het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd wordt.
De aspecten verkeer- en parkeren wordt toegelicht in paragraaf 5.7 Verkeer en parkeren

4.4.7 Groen

Groenstructuurplan 2017

Het openbaar groen in de gemeente maakt onderdeel uit van veel verschillende ruimtelijke plannen. Het kader voor dit plan wordt gevormd door bestaand, vastgesteld beleid op diverse relevante gebieden, zoals openbaar groen, stedenbouw, bestemmingsplannen en wetten. Het groenstructuurplan omvat alle gemeentelijke groengebieden en een aantal grotere groengebieden van andere overheden. Het Natuurnetwerk Nieuwegein is in het Groenstructuurplan geïntegreerd.
Uit de kaart van het groenstructuurplan blijkt dat de zone groen en water De Watertuin bij de locatie Edisonbaan 16-18 onderdeel is van het Groenstructuurplan.
Het aan het plangebied grenzende groen en water is aangeduid als een te ontwikkelen lokale ecologische verbinding en als cultuurhistorische lijn.

Lokale ecologische verbinding

De lokale ecologische verbinding (EV) vormt een belangrijke schakel tussen de gebieden met de functie natuur (kerngebieden) in de gemeente Nieuwegein en daarbuiten. Het is een soortenrijk aaneengesloten gebied met groen en water. Het doel van de EV is om op termijn een aaneengesloten zone van goede kwaliteit te realiseren. De aangeduide lokale ecologische verbinding is een te ontwikkelen verbinding. Dit betekent dat er groen aanwezig is, het gebied potentie heeft maar nu nog weinig natuurwaarde heeft.
- Te ontwikkelen, groen aanwezig: gebieden die potentie hebben, ze zijn wel groen maar hebben nu weinig natuurwaarde.
- Aan te leggen: hier is de gewenste EV onderbroken.

Belang	De EV draagt bij aan het ontstaan en behouden van biodiversiteit in Nieuwegein en wordt daarnaast gebruikt voor extensieve tot matig intensieve recreatie. De EV is van belang om een gezond Natuurnetwerk te krijgen, dat bestand is tegen ziekten en plagen. Dat gezonde netwerk heeft ook zijn uitstraling naar het openbaar groen in Nieuwegein dat buiten het "netwerk" valt.

Gewenst beeld	De EV bestaat in principe uit een combinatie van water, natuurvriendelijke oever, kruidenrijk grasland en streekeigen heesters en bomen. De inrichting draagt bij aan het extensieve karakter, bijvoorbeeld door een gering aantal (onverharde) paden.

4.4.8 Duurzaamheid

Nota 'Bouwen voor de toekomst; duurzaam bouwen beleid gemeente Nieuwegein'

In de nota 'Bouwen voor de toekomst; duurzaam bouwen beleid gemeente Nieuwegein' is het duurzaamheidsbeleid van de gemeente vastgelegd. De ambitie bij nieuwbouw en renovatie is om te streven naar een milieuprestatieverbetering van 15% van hoger ten opzichte van de op dat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard. Naast de prestatie eis zijn een aantal basismaatregelen geformuleerd;

- Bij nieuwbouw een lagetemperatuurverwaring systeem toepassen
- Bij renovaties een EPA-onderzoek uitvoeren
- Geen uitlogende bouwmetalen toepassen
- Alleen aantoonbaar duurzaam geproduceerd hout toepassen
- Handleiding voor gebouwgebruikers opstellen
- Bij nieuwbouw een duurzaam gezond binnenmilieu waarborgen.

Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040'

De gemeente Nieuwegein wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn (raadsbesluit 2017 'Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040'). Dit sluit aan op het in werking getreden Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang om de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgasloze gebouwde omgeving, waarbij elektrisch wordt gekookt en verwarmd wordt via een warmtenet (collectief, aanwezig in de Binnenstad van Nieuwegein) of via elektrische warmtepompen (individueel of collectief) of andere duurzame technieken. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouwen of transformeren zonder aardgasaansluiting echter niet voldoende. Ondanks dat BENG voor woningen pas vanaf 1 januari 2021 geldt, wil de gemeente Nieuwegein dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd en verbouwd. Energieneutraal betekent momenteel: bouwen met een EPC=0 of BENG met BENG-eis op 100%, waarbij al het gebouwgebonden energieverbruik is verduurzaamd. We dagen bouwers graag uit extra prestaties te leveren op energieneutraliteit. Bij voorbeeld via een 'nul-op-de-meter' energieconcept, waarbij zowel gebouw- als gebruikersgebonden energieverbruik is verduurzaamd.

Visie klimaatadaptatie

Door de gemeente is op 7 september 2018 de visie klimaatadaptatie opgesteld. Vanaf heden is klimaatadaptatie integraal onderdeel van beleid en handelen van de gemeente. Doel van de visie is een aantrekkelijke en gezonde stad, waarbij we zoveel mogelijk voorkomen dat de gevolgen van de klimaatverandering leiden tot hinder, schade en overlast. Ten aanzien van nieuwbouw is in de visie beschreven dat bij herinrichting en nieuwbouw het voorkomen van wateroverlast standaard wordt meegenomen als een leidend principe. In het ontwerp van nieuwbouwwoningen wordt rekening gehouden met de oriëntatie van de zon, zodat hittestress in de slaapvertrekken vermindert, waardoor het toepassen van airco's wordt beperkt.

In paragraaf 5.12 Duurzaamheid en paragraaf 5.11 Klimaatadaptatie worden de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie in relatie tot het planvoornemen toegelicht.

4.4.9 Overig

Beleid openbare ruimte

Omdat de bestaande openbare ruimte aangepast moet worden in het plangebied, is het handboek stedelijk tapijt (afdeling Openbaar Domein) van toepassing. Eventuele kosten van de benodigde aanpassingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit handboek wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte.

Beleid water, archeologie, cultuurhistorie en geluid

De gemeentelijke beleidsstukken ten aanzien van deze aspecten worden toegelicht in de beoordelingen van diverse omgevingsaspecten. Deze worden in navolgend hoofdstuk behandeld.

4.5 Ladderonderbouwing

Bestaand stedelijk gebied

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied, een uitgebreide ladderonderbouwing is daarom niet nodig.

Behoefte

Kwantitatief

Uit het woningbouwprogramma, zoals beschreven in subparagraaf 4.3.1 en subparagraven 4.4.1 t/m, 4.4.5 is af te leiden dat er een algehele vraag is naar nieuwe woningen binnen de gemeente Nieuwegein.

In het gemeentelijke woonprogramma is voor het gebied Mooi Rijnhuizen rekening gehouden met de realisering van 1100 woningen. Het voorliggende project omvat de realisering van 47 grondgebonden woningen. Het realiseren van woningen in het midden tot hogere segment past binnen de opgave uit de Woonvisie.

In samenhang met de behoefte aan woningen binnen Nieuwegein wordt gesteld dat het planvoornemen voorziet in de behoefte aan grondgebonden woningen in het midden tot hogere segment binnen bestaand stedelijk gebied van Nieuwegein.

Kwalitatief

Ook voorziet het planvoornemen in de invulling van leegkomende kantorenlocatie waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik (herstructurering van leegstaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied). Tevens blijkt dat door de realisatie het planvoornemen er voorzien wordt in een kwalitatieve vraag naar grotere woningen voor doorstromers waardoor ook de kansen voor doorstroming en het maken van een wooncarrière voor diverse doelgroepen toeneemt.

Conclusie

Het planvoornemen is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en voldoet hieraan.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Naar aanleiding van de herontwikkeling van de locatie is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om zo inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Deze is bijgevoegd als (Bijlage 1). Het doel van het uitvoeren van dit bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste herontwikkeling.
Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging.
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De kleiige bovengrond op het terrein van nr. 20 (0 – 0,5 m-mv, MM1 en MM2) is licht verontreinigd met lood en kwik.
- De zandige toplaag onder de betonvloer van het pand en de verharding aan de voorzijde (0,1 – 0,5 m-mv, MM3) is licht verontreinigd met diverse zware metalen, PCB en minerale olie.
- De zintuiglijk onverdachte kleiige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv) is niet verontreinigd met e onderzochte stoffen.
- De bodemlaag rondom het grondwaterniveau in de drie gedempte sloten (1,0 – 1,5 m-mv, MM-SL1 t/m MM-SL3) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- De (oorspronkelijke) bovengrond op de percelen van nrs. 16 en 18 (0 – 0,5 m-mv, MM-PF1 en MMPF2) bevat licht verhoogde gehalten aan PFOA; de gemeten gehalten overschrijden de maximale waarde voor klasse Wonen niet. De (oorspronkelijke) bovengrond op het perceel van nr. 20 (0 – 0,5 m-mv, MM-PF3) bevat geen PFAS in gehalten boven de detectielimiet cq. de maximale waarde voor klasse Achtergrondwaarde.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 101) is licht verontreinigd met barium.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB, minerale olie en PFOA in de bovengrond. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Conclusie verkennend bodemonderzoek Edisonbaan 16
De conclusie is gezien de geringe mate aan verontreiniging er milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de herontwikkeling naar wonen.

PFAS
In Nieuwegein wordt een laag gehalte aan PFAS in de bodem gemeten. Bij hergebruik van grond en baggerspecie dient te worden gehandeld conform het vanuit het Rijk geldende beleid en aanpalende gemeentelijk beleid aangaande hergebruik van PFAS-houdende grond- en baggerspecie.

5.2 Explosieven

Tijdens de oorlog was direct ten oosten van het plangebied een stellingebied ingericht. Ook zou er een vliegtuig zijn neergestort direct ten noorden van het plangebied. Dit is de aanleiding geweest om het plangebied te onderzoeken op explosieven. Dit
onderzoek is uitgevoerd door Saricon en is bijgevoegd als Bijlage 2.

De conclusie van dit onderzoek is dat op basis van de beoordeling van alle op het moment van opstellen van dit rapport beschikbare bronnenmateriaal als gevolg van diverse oorlogshandelingen en gebeurtenissen het onderzoeksgebied niet

als verdacht op CE gekenmerkt hoeft te worden. Dit is weergegeven op de CE-bodembelastingkaart (Bijlage 3).

5.3 Archeologie & Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een zone waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt. De hoge verwachting ziet toe op resten uit de Romeinse Tijd, maar ook op mogelijke ondergrondse resten uit de Tweede Wereldoorlog. Tijdens de oorlog was direct ten oosten van het plangebied een stellingebied ingericht. Ook zou er een vliegtuig zijn neergestort direct ten noorden van het plangebied. Conform gemeentelijk archeologiebeleid geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden vanaf 500 m2 en bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv.

5.3.1 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Er is door SOB Research archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Bijlage 4). De conclusie van dat onderzoek is dat de voorgenomen planrealisatie kan leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Dat betreft bodemverstoringen / graafwerkzaamheden voorzien tot op een diepte van meer dan 0,5 meter beneden het maaiveld ten behoeve van de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van de nieuwbouw.
Voor de delen van het plangebied waar bodemverstorende werkzaamheden worden voorzien met een diepte van meer dan 0,5 meter beneden maaiveld wordt de uitvoering van nader archeologische onderzoek noodzakelijk geacht door middel van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven.
Archeologie vormt waarschijnlijk geen belemmering van het planvoornemen. Dit moet echter nog nader onderzocht worden door middel van archeologische (vervolg) onderzoek.

5.3.2 Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven

Het onderzoek is nog niet gereed. De resultaten van dit onderzoek worden later toegevoegd.

5.3.3 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een gebied dat op de gemeentelijke gebiedswaarderingskaart voor historische bouwkunst en stedenbouw een basiswaarde heeft gekregen. Wat betreft historisch cultuurlandschap en pre-stedelijk landschap heeft het gebied geen bijzondere waarde. Het plangebied kent een basiswaarde op de cultuurhistorische waardenkaart, Ten westen, aan de overzijde van het water liggen twee gebieden met hoge waarde (nog herkenbaar cope-landschap) en met zeer hoge waarde (Landgoed Rijnhuizen).

Wat betreft cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen. Er is geen sprake van een uitgesproken cultuurhistorische waarde of grote zeldzaamheid. De ontwikkeling moet in ieder geval inzetten op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Zoals toegelicht in paragraaf 3.2 draagt het plan bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied.

5.4 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of er ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-handreiking gaat uit van de omgevingstypes rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied.
De naburige bedrijven zijn gezondheidsgericht en vallen allen onder het Barim (Activiteitenbesluit). De minimale richtafstand van 10m (gemengd gebied en ten hoogste categorie 2) wordt gerespecteerd. Milieuzonering is geen belemmering omdat wordt voldaan aan de minimale richtafstand.

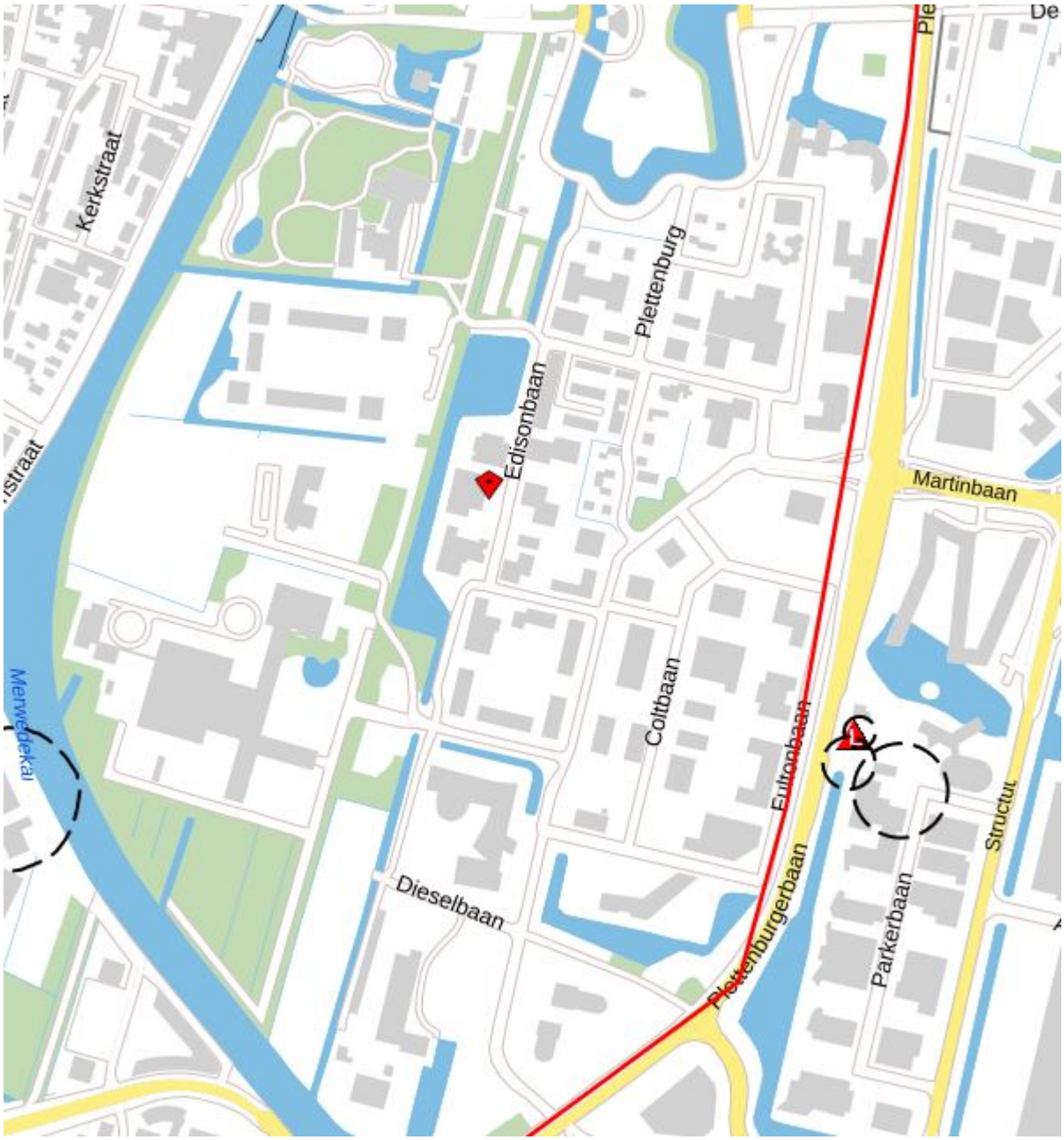
5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.
In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de omgeving van de locatie waarop het Wro-besluit betrekking heeft. In dat geval dienen het plaatsgebonden risico (PR), het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan berekend te worden.

Plaatsgebonden risico
Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Groepsrisico
Het GR wordt beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit.
De verantwoordingsplicht groepsrisico
De verantwoordingsplicht van het GR houdt in dat naast een rekenkundige beoordeling van de hoogte en toename van het GR ook een beoordeling moet plaatsvinden naar de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' bij een incident.

Beoordeling
Uit de risicokaart is op te maken dat in en rondom Nieuwegein een aantal risicobronnen aanwezig zijn. Er zijn geen relevante risicobronnen in de buurt van het plangebied. Het plangebied bevindt zich buiten de invloedsgebieden voor het groepsrisico van het LPG-tankstation aan de Plettenburgerbaan en Ecolab.



Afbeelding uitsnede risicokaart (bron www.risicokaart.nl)

Conclusie
Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen. Vanuit externe veiligheid gezien zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het planvoornemen.

5.6 Geluid

5.6.1 Gemeentelijk beleid

Beleid hogere waarden
Op 15 april 2009 is het "Beleid hogere waarden Wet geluidhinder" van de gemeente Nieuwegein vastgesteld. Indien een

ruimtelijk plan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen of nieuwe geluidsbronnen (weg, rail, industrie) mogelijk maakt of een wijziging aan deze geluidsbronnen wordt voorzien, dient op basis van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de normen die in de Wet geluidhinder (Wgh) zijn opgenomen. Wordt deze voorkeursgrenswaarde overschreden, maar de uiterste grenswaarde niet en zijn maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen niet doelmatig of ontmoeten deze overwegende bezwaren, dan is het mogelijk om ontheffing te verkrijgen: een zogenaamde hogere waarde. In deze beleidsnotitie is het beleid voor het verlenen van hogere waarden vastgelegd. Hierbij wordt uitgegaan van geluidklassen op basis van de gecumuleerde geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) die is onderverdeel in zes verschillen klassen, variërend van rustig (< 55 dB) tot erg lawaaiig (> 75 dB). De volgende aspecten dienen hierbij in acht te worden genomen:

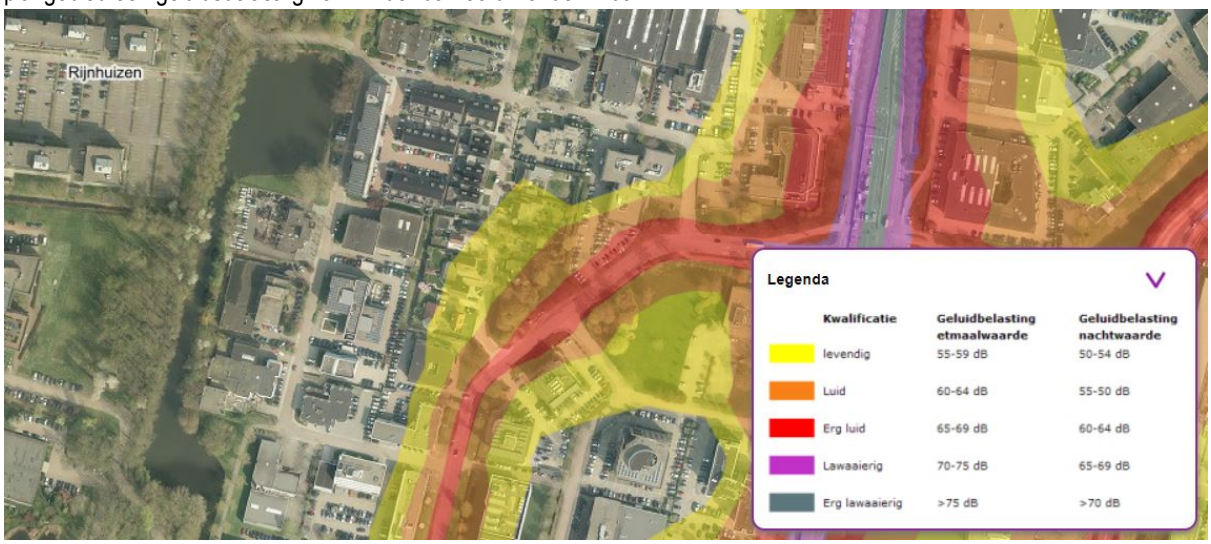
Geluidluwe gevel:
Een woning dient een geluidluwe gevel te hebben, waarbij de geluidbelasting niet hoger is dan 55 dB. Op sterk geluidsbelaste locaties (geluidbelasting > 65 dB) dient de geluidbelasting op de geluidluwe gevel 10 dB lager dan de hoogste geluidbelasting te zijn met een maximum van 58 dB.

Geluidluwe buitenruimte:
Wanneer een woning beschikt over een buitenruimte dient deze gerealiseerd te zijn aan de niet hoogst geluidsbelaste gevel. Indien dit niet mogelijk is dienen bij voorkeur serres of afsluitbare balkons te worden toegepast.

Plandrempel 65 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh)
Een hogere waarde boven 65 dB wordt niet verleend. In het gemeentelijk "Actieplan Geluid" is namelijk een plandrempel van 65 dB opgenomen. Het Actieplan Geluid heeft als doel het oplossen van bestaande knelpunten met een geluidsbelasting > 65 dB. Het toestaan van hogere waarden van > 65 dB zou tot nieuwe knelpunten leiden.

Van de gemeentelijke geluideisen kan worden afgeweken, indien er fundamentele en gemotiveerde bezwaren zijn van stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke of milieuhygiënische aard

Gemeentelijke geluidkaart
De gemeente maakt elke 5 jaar de geluidbelasting van wegverkeer, sneltram en industrie inzichtelijk. De meest recente resultaten hebben betrekking op het jaar 2016 en zijn te bekijken via de geluidkaart. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied een geluidsbelasting van minder dan 55 dB ondervindt.



Uitsnede geluidskaart wegverkeer belasting etmaal

5.6.2 Onderzoek verkeerslawaai

Rijnhuizen is voor 99% 30km/u-zone geworden en derhalve geldt de Wet geluidhinder niet. De 50 km/u wegen (wel Wet geluidhinder) bevinden zich op voldoende afstand (250 meter) van het plangebied, waardoor dit niet behoeft te worden beschouwd.

Conclusie
Verkeerslawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

5.6.3 Onderzoek industrielawaai

Het plangebied bevindt zich niet binnen de geluidszone van het Industrieterrein Plettenburg-De Wiers. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie
Industrielawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

5.7 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het plangebied is bereikbaar via de Edisonbaan. Het plangebied ligt aan de Edisonbaan. Deze komt uit op de Marconibaan / Perkinsbaan. Deze weg sluit aan op de Pettenburgerbaan die vervolgens uitkomt bij de oprit van de A2. Met het openbaar vervoer is de locatie bereikbaar via de bus 31, 48 en 65 . De bushalte Wattbaan (voor bus 65) ligt op circa 4 minuten lopen, de bushalte Martinbaan (bus 31 en 48) is circa 7 minuten lopen.

Verkeersgeneratie
Het plan betreft de realisatie van 47 woningen. Het kencijfer voor de verkeersgeneratie van de tussen- en hoekwoningen ligt volgens het CROW op gemiddeld 7,5 ritten per woning per dag. De ritgeneratie van deze woningen is daarmee gemiddeld 353 autoritten per etmaal.
In de 'oude' situatie met kantoorbestemming en een oppervlak van circa 7.500 m^2 leidt dit tot gemiddeld 5,3 vervoersbewegingen per 100m^2: ongeveer 397 vervoersbewegingen. Hierbij geldt dat dit bewegingen zijn die voornamelijk in de ochtendspits en in de avondspits plaatsvinden. De vervoersbewegingen van woningen zijn meer over de dag verspreidt. Gezien de huidige wegenstructuur en het feit dat in de 'oude' situatie er al meer vervoersbewegingen plaats hebben gevonden, leidt de ontwikkeling van 47 woningen op deze locatie tot een lichte afname van de verkeersgeneratie.

Voor fietsers en voetgangers van en naar de planlocatie verandert er niets. De locatie is en blijft goed bereikbaar over de bestaande routes en (negatieve) invloed op de verkeersveiligheid van het langzame verkeer heeft het plan niet.

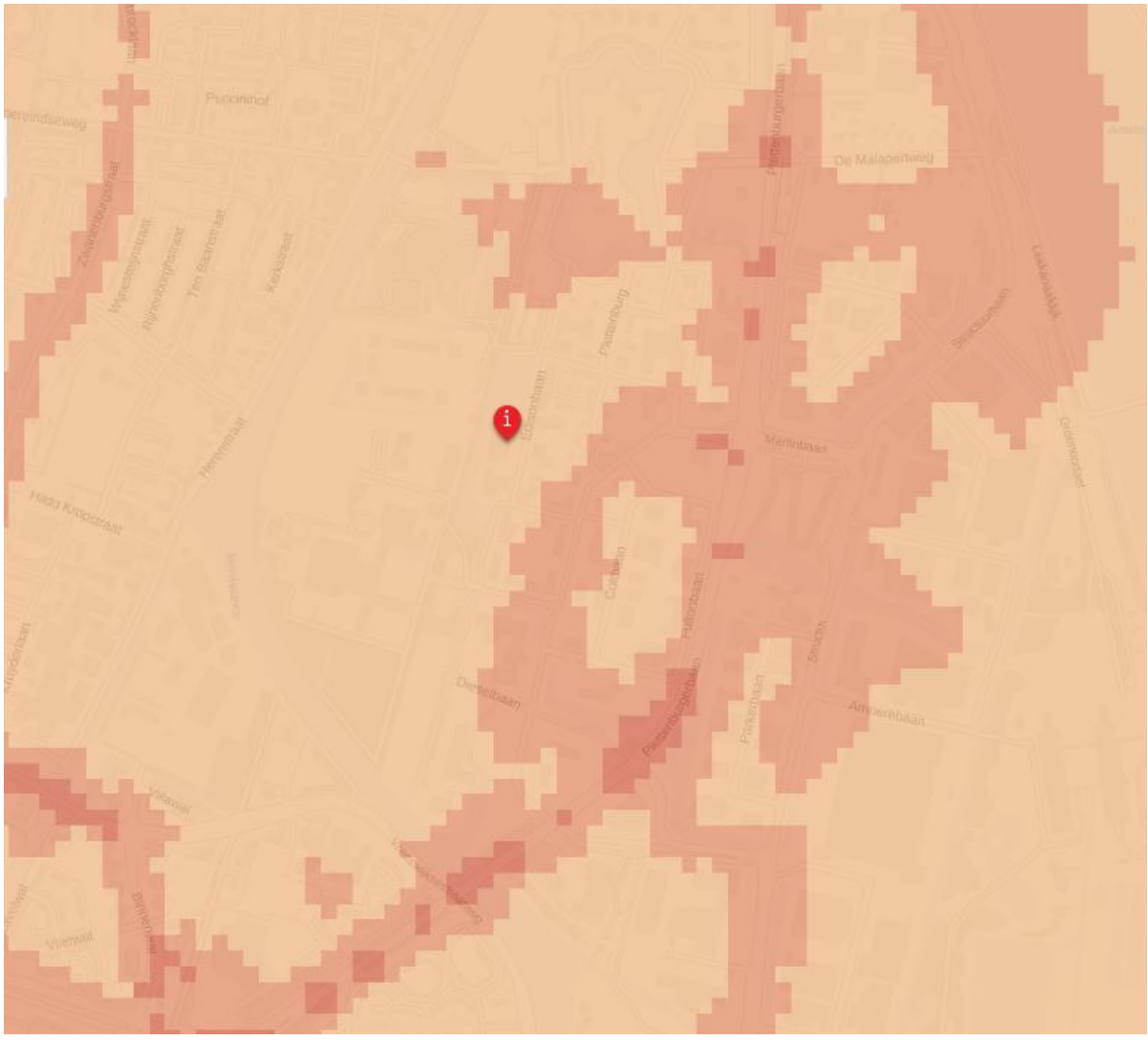
Parkeren
De parkeernorm volgens de gemeente Nieuwegein (Nota Parkeernormen 2011-2015) voor grondgebonden woningen tussen de 100 m2 en 160 m2 BVO zonder parkeren op eigen terrein is 1,35 (gebied Schil). Er dienen derhalve minimaal 63 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Voor de nieuwbouw worden in totaal 64 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de parkeernorm.

Conclusie
De aspecten verkeer en parkeren leveren geen belemmering op voor het planvoornemen.

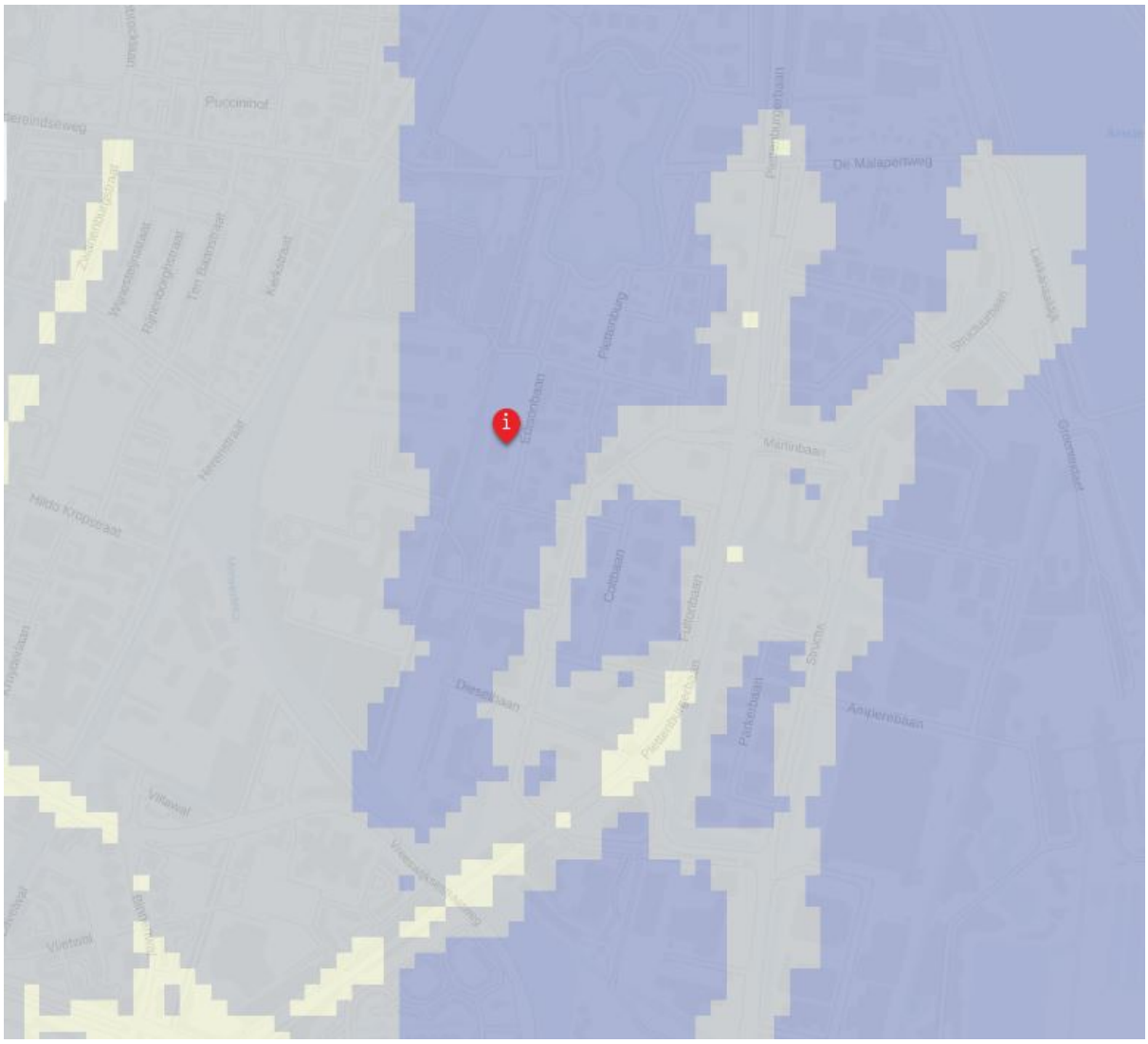
5.8 Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wanneer een project niet omvangrijker is dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen dan valt deze binnen de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM).
De ontwikkeling van 47 woningen blijft binnen de NIBM-grens, en draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren. Een onderzoek luchtkwaliteit is dan niet nodig.

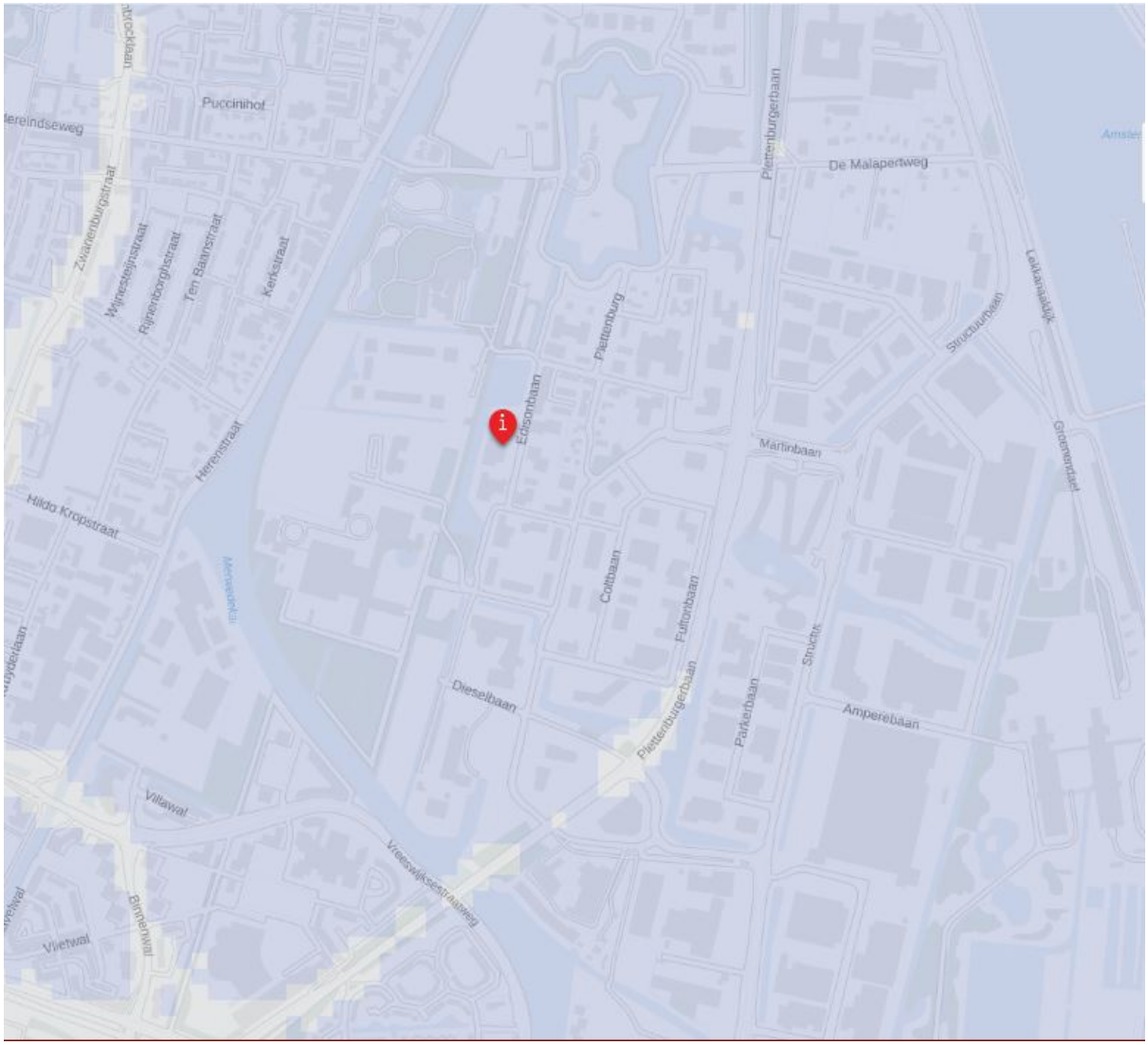
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving.



afbeelding uitsnede Atlas voor de leefomgeving kaart NO_2



afbeelding uitsnede Atlas voor de leefomgeving kaart PM_{10}



afbeelding uitsnede Atlas voor de leefomgeving kaart $PM_{2,5}$

De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO_2 als PM_{10} bedragen 40 ìg/m^3. Ook voor $PM_{2,5}$ geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m^3 . Geconstateerd wordt dat de concentratie NO_2 in 2017 24,8 µg/m^3 bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM_{10}) bedroeg in 2017 18,9 µg/m^3 en de concentratie Fijnstof ($PM_{2,5}$) bedroeg 11,4 µg/m^3 .

Conclusie
Omdat in het plangebied het aantal woningen met slechts 47 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie (2017, laatst bekende gegevens) geen overschrijdingen van de grenswaardes voor de componenten Fijnstof en NO_2.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Quickscan Flora en fauna

Door Habitus is een quickscan natuurbescherming uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 5 bijgevoegd. In de quickscan is gekeken naar de voorgenomen ingreep, de gebiedskenmerken en wordt er een inschatting gemaakt van de effecten.

Conclusie
De conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling naar verwachting in strijd is met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming. Er kunnen namelijk vleermuizen, steenmarter, waterspitsmuis en vogels zonder jaarrond beschermd nest op de projectlocatie aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming of provinciale gebiedsbescherming.
Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen worden de volgende vervolgstappen uitgevoerd:

- Nader onderzoek naar vleermuizen, steenmarter en waterspitsmuis.
- Tevens zal er rekening worden gehouden met 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' en eventueel met vestiging van steenmarter.

Voor Flora en fauna is nader onderzoek uitgevoerd.

5.9.2 Nader onderzoek flora en fauna

Het nader onderzoek flora en fauna is uitgevoerd en als Bijlage 6 bijgevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat dat de steenmarter het plangebied niet als leefgebied gebruikt. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op steenmarters zijn daarom uitgesloten.

Er is essentieel foerageergebied en een vliegroute aanwezig direct ten westen van het plangebied boven de watergang. Het foerageergebied en de vliegroute blijven fysiek onaangetast, wel zijn maatregelen nodig om verstoring te voorkomen. Daarnaast is één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aanwezig in het plangebied. Deze wordt door de ontwikkeling vernietigd. De beoogde ontwikkeling heeft daarom negatieve effecten op essentiële gebruiksfuncties van het leefgebied van vleermuizen.

Tenminste één nest in het plangebied wordt mogelijk gebruikt door ransuil. Het gebruik van dit nest wordt in het voorjaar van 2021 onderzocht. Indien een ransuil gebruik maakt van dit nest, wordt met maatregelen voorkomen dat negatieve effecten op dit nest ontstaan. De boom waarin het nest zich bevindt, wordt niet gekapt. Daarnaast worden maatregelen genomen om verstoring tijdens de werkzaamheden te voorkomen. Indien verstoring niet te voorkomen is, worden de werkzaamheden stil gelegd totdat de kwetsbare periode van ransuil doorlopen is, of wordt een ontheffing van de Wnb aangevraagd.

Er moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van algemene broedvogels binnen het plangebied.

Vervolg en noodzakelijke maatregelen
Verblijfplaats vleermuizen
Het is noodzakelijk om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen voor het vernietigen van één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis. Deze ontheffing wordt aangevraagd. De werkzaamheden in het plangebied mogen niet eerder worden aangevangen dan nadat de ontheffing is verleend.

5.9.3 Stikstof

Er is door Aqua-Terra Nova BV een stikstofdepositie berekening gemaakt van de beoogde activiteiten aan de Edisonbaan 18-20 te Nieuwegein. Deze is bijgevoegd als Bijlage 7.

Conclusie
Op basis van de berekening kan gesteld worden dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar door het project plaats vindt op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden.
Het is niet noodzakelijk om voor dit project vervolgstappen te nemen ten behoeve van de stikstofdepositie. Er is geen vergunning voor stikstofdepositie in het kader van de Wet natuurbescherming nodig voor dit project.

5.10 Water

5.10.1 Beleid gemeente

De gemeente Nieuwegein beschikt over een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (riolering en drainageverordening Nieuwegein 2013) waarin het beleid voor de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater zijn opgenomen. De riolering in het plan dient te voldoen aan de NEN 3215. Indien er extra aansluitleidingen nodig zijn op het gemeentelijk riool dan dient dit aangevraagd te worden. Een en ander conform het "Gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023". Hemelwater afvoer van het gebouw worden rechtstreeks geloosd op de watergang. Voor aansluiting op vuilwaterriool dient een aansluitvergunning bij gemeente te worden gevraagd met het rioleringsplan van het perceel.

De volgorde voor de verwerking van regenwater is vasthouden, bufferen, infiltreren, vertraagd afvoeren.
Ambitie gemeente:

- Buien die niet meer door de riolering verwerkt kunnen worden bovengronds verwerkt. Hierbij mag geen schade door wateroverlast ontstaan.
- De kavel met/of zonder bebouwing zodanig inrichten en ontwerpen dat 50 mm op eigen terrein geborgen kan worden en waarvan minimaal 20 mm kan infiltreren. Nieuwbouw moet voldoen aan de normen voor de drooglegging en de ontwateringsdiepte, en de binnen riolering aan de NEN3215. Regenwater is afgekoppeld, vloerpeil 30 cm hoger dan straatpeil.
- Het gebruik van half-verhardingen of waterdoorlatende of open verhardingen; Bij gemeenschappelijke tuinen is minimaal 75% groen, half verhard of oppervlaktewater. In de openbare ruimte is dat 50%.
- Straten dragen bij aan (tijdelijke) waterberging. Aanleg van wegen op afschot of holle wegen voor extra wateropvang. Verharding is water passerend bij lage intensiteit verkeer of parkeerplaatsen. Verharding draagt bij aan een klimaat adaptieve inrichting, bijv. door toepassing van tijdelijke waterberging (zoals verdiepte parkeerplaatsen), water passerende of waterdoorlatende verharding.

5.10.2 Beleid Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het plangebied valt onder het beheergebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, die verantwoordelijk is voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Relevant beleid van het Hoogheemraadschap zijn het Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021, Keur en Legger.
Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater
Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratie voorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratie riool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling
Afvoer hemelwater
Al het hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Als de toename aan verharding ten gevolge van het plan kleiner is dan 500 m^2 in stedelijk gebied of 1000 m^2 in landelijk gebied, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Diffuse bronnen.
Het verdient de voorkeur om geen zware metalen, zoals lood, koper of zink toe te passen voor dak, dakgoot of regenpijp. Indien dit wel gebeurd, moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd, zodat hemelwater geloosd kan worden op oppervlaktewater. Zware metalen vervuilen namelijk het oppervlaktewater.

Afvalwater
Het aspect riolering wordt in de civieltechnische uitwerking van het planvoornemen meegenomen.

Beoordeling
Waterkering
Het plangebied ligt buiten de beschermingszones van waterstaatswerken.

Beschermingszone watergang
Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone van een watergang. Derhalve is geen watervergunning nodig.

Toename verharding en compensatie
Voor het planvoornemen is de verharding berekend in de bestaande en in de nieuwe situatie.
In onderstaande tabel zijn oppervlaktes weergegeven. Uit deze tabel blijkt dat dat het verhard oppervlak met 2.183 m^2 afneemt in de nieuwe situatie. Omdat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak en een toename van het onverhard oppervlak is compensatie niet nodig.

Berekening oppervlakte verharding			
	bestaand	nieuw	toename
verhard	6.661 m^2	4.478 m^2	-2.183 m^2
onverhard	1.229 m^2	3.412m^2	2.183 m^2
plangebied	7.890m^2	7890m^2	

Tabel oppervlaktes verhard en onverhard bestaande en nieuwe situatie.

Afvoer hemelwater
Al het hemelwater wordt afgekoppeld. Een deel van het hemelwater wordt afgevoerd naar de wadi's die een verstort hebben naar het oppervlaktewater aan de rand van het plangebied, een overige deel wordt (ondergonds) direct afgevoerd naar het oppervlakte water.

Conclusie
Ten gevolge van de realisatie van de woningen neemt de verharding niet toe, er is daarom geen watercompensatie nodig.

5.11 Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Men krijgt met meer en heftigere regenbuien, langere droge periodes en meer hete zomerse dagen en nachten. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen moete de gemeente nu al stap voor stap investeren in een klimaatbestendige inrichting van de stad. Op Rijksniveau is in 2014 de Deltabeslissing ruimtelijke adaptatie vastgesteld. Deze beslissing houdt in dat uiterlijk in 2020 klimaatadaptatie integraal onderdeel van beleid en handelen moet zijn en dat in 2050 de Nederlandse steden water-robuust en klimaatbestendig moeten zijn.
De gemeente heeft in 2014 de Intentieverklaring Ruimtelijke Adaptatie ondertekend. Hiermee onderschrijft zij de intentie om nu al invulling te geven aan de opgave. Ook maakt de gemeente deel uit van het regionale samenwerkingsverband Coalitie ruimtelijke adaptatie regio Utrecht.

Visie Klimaatadaptatie (2018)

De gemeente Nieuwegein heeft een visie Klimaatadaptatie opgesteld. Daarmee is klimaatadaptatie een integraal onderdeel van beleid en handelen van de gemeente. Het doel van de visie is een aantrekkelijke en gezonde stad waarbij zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat de gevolgen van klimaatverandering leiden tot hinder, schade en overlast. De gemeente richt zich daarbij op hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen.

De gemeente vindt het daarbij belangrijk dat klimaatadaptieve maatregelen ook leiden tot een attractieve staden gezonde leefomgeving. De focus ligt niet alleen op de techniek, maar ook op de natuur. Leven in de klimaatadaptieve stad maakt bewoners gezonder en gelukkiger.

Beleid van de gemeente is om bij herstructurering, renovatie en nieuwbouw inrichtingsmaatregelen te nemen die een optimale bijdrage leveren aan de inpassing van de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie). Door maatregelen te nemen kunnen we eventuele schade, hinder en overlast zoveel mogelijk voorkomen.

Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen 2020

De doelen uit de visie klimaatadaptatie zijn vertaald naar eisen voor het thema klimaatadapatie in de beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen. Omdat de planvorming al voor het vaststellen van de 'Beleidsregel Ruimtelijke Kwaliteit Mooi Rijnhuizen 2020' is met de gemeente afgesproken dat het plan moet voldoen aan de eisen die golden voor het vaststellen van deze beleidsregel. Wel is er gekeken of door middel van het aanbieden van opties aan de kopers van de woningen het mogelijk is om op meer punten te voldoen aan deze beleidsregel. Dit heeft met name betrekking op de GPR en de EPC scores.

Beoordeling

Hitte

Het planvoornemen gaat uit van een open opzet van de bouwblokken dat voorkomt dat hitte binnen een gesloten bouwblok blijft hangen. Door de open opzet wordt ook de de temperende werking van het omliggende water benut. De bestaande bomenrij langs de oever is in het ontwerp geïntegreerd en langs de Edisonbaan en op het binnenterrein worden bomen toegevoegd. Deze zorgen voor schaduw en verdampen water hetgeen zorgt voor verlaging van de temeperatuur. Tevens zorgen de groene daken op de bergingen voor extra isolatie.

De bebouwing wordt in een lichte steen uitgevoerd. De precieze kleur / steen wordt nog afgestemd met welstand. Daarbij wordt een balans gezocht tussen de geeiste warmtewerendeheid en de gewenste beeldkwaliteit.

Wateroverlast

Het regenwater wordt zoveel mogelijk binnen het gebied vastgehouden, geïnfiltreerd en indien niodig worden afgevoerd naar open water. Het plangebied is voor 43 % onverhard. Voor de infiltratie zijn de parkeerplaatsen uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en worden de bergingen voorzien van een groen dak. De straat is voorzien van molgoten. Tevens worden er wadi's aangelegd waar het regenwater wordt vastgehouden en in kan infiltreren. De woningen worden voorzien van een regenton, die overstort op de wadi's die uitmonden in het open water om het plangebied.

Bij de woningen waar de voorzijde grenst aan de waterzijde kunnen we de hemelwaterafvoer deels of in zijn geheel over het trottoir laten lopen naar de groenzone. Hierdoor wordt het rioolstelsel ontzien bij buien .

Droogte

Door het regenwater wordt mogelijk in het plangebied te geinfiltreerd woorden droogteproblemen voorkomen. De woningen worden voorzien van regentonnen, zodat bij iedere wongen een kleine voorraad water aanwezig is voor het water geven van de planten in de tuin in droge perioden.

5.12 Duurzaamheid

In het kader van de versterking van de vitaliteit van steden en dorpen in de provincie Utrecht heeft de provincie in haar verordening de volgende regel opgenomen:

In de toelichting van een ruimtelijk plan staat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

Het begrip duurzaamheid is een breed te interpreteren begrip. Onder het begrip duurzaamheid vallen bijvoorbeeld energiezuinigheid, duurzame materiaalkeuzes, lage onderhoudsbehoefte en klimaatadaptatie. Hierbij komen begrippen als all-electric, nul-op-de-meter (NOM), MPG, energieneutraal, Cradle-to-Cradle en hittestress aan de orde.

Ambitie voor de Edisonbaan16-20

Om op een gestructureerde manier invulling te kunnen geven aan een duurzaamheidsambitie voor de Edisonbaan 16-20 is duurzaamheid op de volgende manier gedefinieerd voor dit project:

Edisonbaan 16-20 is een gebouw waarbij de minimaal benodigde energie zoveel mogelijk op het eigen terrein geprobeerd wordt op te wekken. Maar een duurzaam gebouw is ook een zeer comfortabel gebouw dat wordt ontwikkeld met een blik op de toekomst en met duurzame materialen. Een gebouw dat langdurig en flexibel kan worden gebruikt.

Om invulling te geven aan deze duurzaamheidsambitie worden hier concrete doelen aan gekoppeld, zodat de duurzaamheids-ambitie ook gedurende het ontwerp- en uitvoeringstraject wordt gerealiseerd.

Energiezuinigheid

De nieuwbouw wordt voorzien van diverse energiezuinige oplossingen om ervoor te zorgen dat het energieverbruik zo laag mogelijk is. Daarnaast wordt ervoor gezorgd dat de woningen zonder gasaansluiting worden uitgevoerd. Dit wordt gedaan door de nieuwbouw te voorzien van individuele luchtwarmtepompen.

Alle woningen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Hiermee wordt warmte uit de woning teruggewonnen en toegevoegd aan de verse (koudere) buitenlucht. Hiermee wordt energie bespaard, doordat de verse toevoerlucht al wordt voorverwarmd. Naast het feit dat dit een energiezuinig systeem is, is dit ook een comfortabel systeem doordat hiermee koudeval wordt voorkomen. Het ventilatiesysteem wordt gestuurd door middel van CO2-sensoren, waardoor de woning alleen geventileerd wordt wanneer dit nodig is (als er mensen aanwezig zijn).

In de nieuwbouw wordt ledverlichting toegepast. Daarnaast worden op de daken zonnepanelen geplaatst. Hiermee wordt een groot deel van het eigen elektriciteitsverbruik opgewekt op het eigen dak van de nieuwbouw. Dit zorgt voor een verlaging van de energiekosten.

Er wordt voldaan aan een GPR score van 7,5 en een EPC van 0,4 (basiswoning zonder aanvullende opties), zie Bijlage 8 voor de berekeningen. Er worden verschillende opties aangeboden waarmee koper hun woning energie zuiniger kunnen maken en de GPR en EPC score verbeteren.

5.13 M.e.r.

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in de gevallen die onder de in de bijlagen C en D genoemde activiteiten vallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Voorafgaand aan de vergunningaanvraag of de ruimtelijke procedure dient een aparte beslissing te worden genomen dat geen MER nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en er geldt dat hij hiervoor informatie moet aanleveren. Het bevoegd gezag moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen.

De nieuwe procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is de nieuwe procedure niet van toepassing.

Beoordeling

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing plan-m.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel

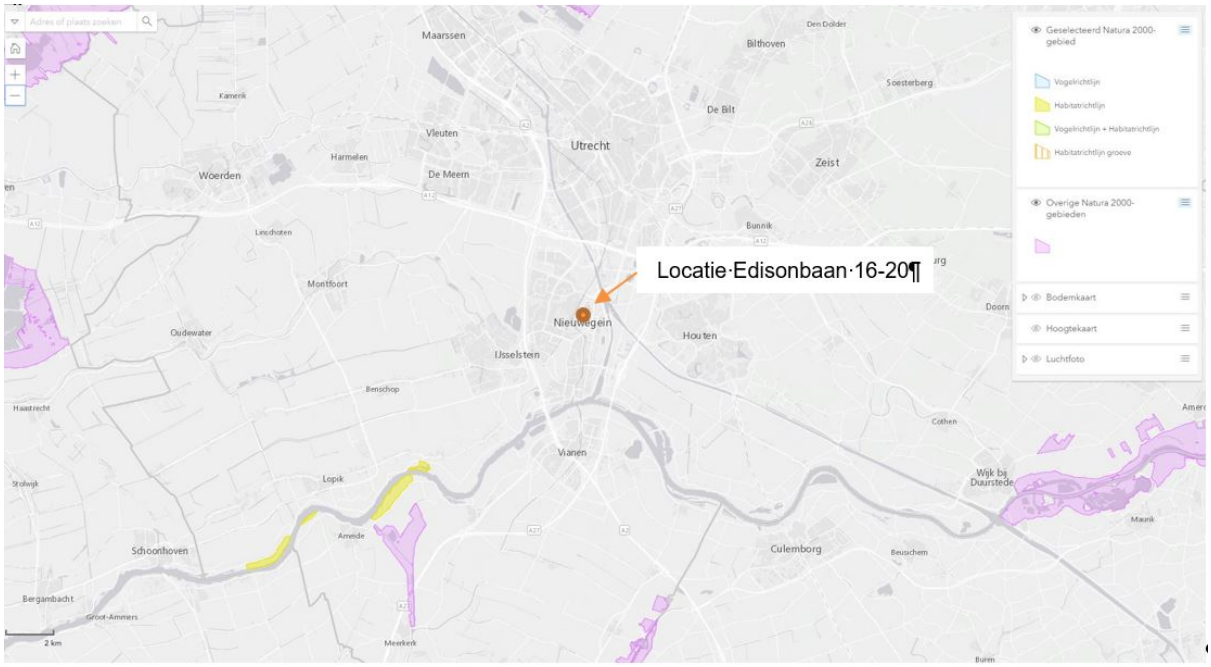
D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.
De ontwikkeling van 47 woningen aan de Edisonbaan te Nieuwegein kan worden opgevat als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" als bedoeld in 11.2 van de D-lijst.

Kenmerken van het project
Projectontwikkelaar Fresch Real Estate heeft een principeverzoek ingediend voor de transformatie van de huidige kantoren aan Edisonbaan 16, 18 en 20 wonen. Het planvoornemen betreft de transformatie van de locatie 3 kantoorgebouwen naar een woongebied met 47 woningen. Het plangebied is 7.890 m2 groot.
Door middel van de aanvraag omgevingsvergunning worden de volgende zaken mogelijk gemaakt en/of gerealiseerd:
1. De sloop van de drie bestaande kantoorgebouwen.
2. Toelating van de functie wonen in de plaats van kantoor.
3. De realisatie van 47 grondgebonden woningen met tuin, ontsluiting en parkeerplaatsen, verdeeld over 7 bouwblokken.

Met de transformatie zal het verharde oppervlakte afnemen.

De omvang van het project, bestaande uit de ontwikkeling van 47 woningen, is in relatie tot de drempelwaarden (2000 woningen of meer wordt aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject) in lijst D relatief klein.

Plaats van het project
Het plan ligt aan de Edisonbaan 16 tm 20 in Nieuwegein. Het gehele plangebied beslaat een oppervlakte van 7.890 m^2.
Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Edisonbaan en aan de overige zijden aan een ecologische zone die bestaat uit groen en water.
Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied Uiterwaarden Lek (dat bestaat uit vier terreinen in de uiterwaarden van de Lek tussen Vianen en Schoonhoven) ligt op circa 8,3 km.



Bron: https://geocontent.rvo.nl/Natura2000/Gebiedskaart

Kenmerken van de potentiële effecten
De voor het milieu relevante wijzigingen waar de aanvraag omgevingsvergunning betrekking op heeft, zijn:
- in de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen uitbreiding van de bouwmogelijkheden ten opzicht van het geldend planologisch regime;

- de wijziging van de kantoorfunctie naar wonen.

De wijzigingen kunnen effecten hebben op diverse omgevingsaspecten.
De nieuwe ontwikkeling in het plangebied leidt niet tot belangrijke negatieve milieugevolgen. Dit blijkt uit de effectbeschrijvingen van de onderstaande omgevingsaspecten:

- **Bodem:** Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er is sprake van licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB, minerale olie en PFOA in de bovengrond. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

- **PFAS**: Voor de omgevingsvergunning (bouwen) is een onderzoek naar PFAS niet nodig. Voor een indicatie voor hergebruik ten aanzien van PFAS kan worden verwezen naar het onderzoek naar PFAS voor de lokale PFAS-normen in Nieuwegein. Bij hergebruik van vrijkomende grond buiten Nieuwegein of afvoer naar een verwerker kan het zijn dat de bodemkwaliteitskaart (inclusief PFAS) niet als voldoende wordt gezien. Dan is wellicht een partijkeuring noodzakelijk, deze kan op latere termijn in de uitvoeringsfase alsnog worden verricht. De grond wordt dan voor de acceptatie van herbruikbare en niet toepasbare grond aanvullend onderzocht op PFAS (waaronder PFOA, PFOS en GenX), conform het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie'.

- **Explosieven:** Tijdens de oorlog was direct ten oosten van het plangebied een stellinggebied ingericht. Ook zou er een vliegtuig zijn neergestort direct ten noorden van het plangebied. Dit is aanleiding geweest om het plangebied te onderzoeken op explosieven. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet verdacht is op conventionele explosieven gekenmerkt hoeft te worden.

- **Archeologie.** Het plangebied ligt in een zone waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt. De hoge verwachting ziet toe op resten uit de Romeinse Tijd, maar ook op mogelijke ondergrondse resten uit de Tweede Wereldoorlog. Conform gemeentelijk archeologiebeleid geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden vanaf 500 m2 en bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv.

  Er is door SOB Research archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dat onderzoek is dat de voorgenomen planrealisatie kan leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Dat betreft bodemverstoringen / graafwerkzaamheden voorzien tot op een diepte van meer dan 0,5 meter beneden het maaiveld ten behoeve van de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van de nieuwbouw.
  Voor de delen van het plangebied waar bodemverstorende werkzaamheden worden voorzien met een diepte van meer dan 0,5 meter beneden maaiveld wordt de uitvoering van nader archeologische onderzoek noodzakelijk geacht door middel van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven.

  Archeologie vormt naar verwachting geen belemmering van het planvoornemen. Het plangebied wordt nog nader onderzocht door middel van archeologische (vervolg) onderzoek. Dan pas komt hier meer duidelijkheid over.

- **Asbest:** Voor de gebouwen in het plangebied is asbestonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de sloop. Er is asbest aangetroffen en dit dient door een gespecialiseerd bedrijf te worden verwijderd. In en op de bodem is geen asbestverdacht (plaat)materiaal waargenomen;

- **Bedrijven- en milieuzonering:** De naburige bedrijven zijn gezondheidsgericht en vallen allen onder het Barim (Activiteitenbesluit). De minimale richtafstand van 10m (gemengd gebied en ten hoogste categorie 2) wordt gerespecteerd. Milieuzonering is geen belemmering omdat wordt voldaan aan de minimale richtafstand.

- **Geur**: De mogelijke geurhinder zou veroorzaakt kunnen worden door Henkel-Ecolab. Henkel Ecolab bevindt zich op circa 400 meter van het plangebied. Echter, gezien de afstand van Henkel Ecolab en de ligging van de geurcontour, die zich op afstand bevindt, wordt geurhinder niet als belemmering gezien.

- **Externe veiligheid**. Gebied bevindt zich buiten de invloedsgebieden voor het groepsrisico van het LPG-tankstation aan de Plettenburgerbaan en Ecolab. Vanuit externe veiligheid gezien zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het planvoornemen.

- **Radarverstoring:** De bouwhoogte van de gebouwen is minder dan 90 meter en daarmee is radarverstoring o.b.v. volgens Barro geen aandachtspunt.

- **Straling hoogspanning**: Er lopen geen bovengrondse hoogspanningsleidingen in de nabijheid van de planlocatie die zorgen voor een jaargemiddelde magneetveld hoger dan 0,4 microtesla. Straling bovengrondse hoogspanning in het kader van voorzorg is geen aandachtspunt.

- **Verkeerslawaai:** Rijnhuizen is voor 99% 30km/u-zone geworden en derhalve geldt de Wet geluidhinder niet. De 50 km/u wegen (wel Wet geluidhinder) bevinden zich op voldoende afstand (250 meter) van het plangebied, waardoor dit niet behoeft te worden beschouwd.

- **Industrielawaai:** Het plangebied bevindt zich niet binnen de geluidszone van het Industrieterrein Plettenburg-De Wiers. Industrielawaai vormt geen belemmering.

- **Verkeer en parkeren:** De verkeersgeneratie neemt ten gevolge van het plan niet significant toe, eerder af. Er worden 64 parkeerplaatsen aangelegd voor de 47 woningen. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de parkeernorm van 1,35 parkeerplaatsen per woning van 100-160 m^2.

- **Luchtkwaliteit:** De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wanneer een project niet omvangrijker is dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen dan valt deze binnen de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM).
  De ontwikkeling van 47 woningen blijft binnen de NIBM-grens, en draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbeter maatregelen om deze effecten te compenseren.

- **Windklimaat:** De bouwhoogte van de gebouwen is minder dan 15 meter en daarmee is windklimaat o.b.v. NEN8100 geen aandachtspunt.

- **Flora en fauna:** Het plan betreft sloop en nieuwbouw en de locatie grenst aan de ecologische verbindingszone. Om te controleren of de ontwikkeling een effect heeft op beschermde flora en fauna is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Habitus. De conclusie van de quickscan is dat de voorgenomen ontwikkeling naar verwachting in strijd is met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming. Er kunnen namelijk vleermuizen, steenmarter, waterspitsmuis en vogels zonder jaarrond beschermd nest op de projectlocatie aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming of provinciale gebiedsbescherming.

  Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen is er nader onderzoek gedaan naar vleermuizen, steenmarter en waterspitsmuis. Er is alleen een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Voor het verstoren van deze verblijfplaats zal ontheffing worden aangevraagd van de Wet Natuurbescherming. Overige soorten zijn niet aangetroffen.

- **Stikstof:** Er is een stikstofdepositie berekening gemaakt van de beoogde activiteiten aan de Edisonbaan 18-20 te Nieuwegein. Op basis van de berekening kan gesteld worden dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar door het project plaats vindt op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

- **Bomen:** Voor het plan zullen mogelijk bomen worden geveld. Voor de bomen die geveld worden zullen binnen het

plangebied nieuwe bomen geplant worden.

- **Lichthinder**: Het voorlopig stedenbouwkundig plan en de schetsen van de grondgebonden woningen geven geen aanleiding dat er lichthinder zal optreden ten opzichte van de ecologische verbindingszone.

- **Water**: Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. Overtollig hemelwater wat niet geïnfiltreerd wordt vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater. Er hoeft geen watercompensatie te worden gerealiseerd. Er wordt geen verharding toegevoegd. De hoeveelheid verharding neemt juist af.

- **Klimaatadaptatie**: De klimaatadaptie wordt nog verder uitgewerkt, zodat de ontwikkeling voldoet aan de aangescherpte normen van het vernieuwde kwaliteitskader. Schade aan bebouwing en voorzieningen door extreem hevige neerslag zal worden voorkomen en tevens wordt uitgewerkt hoe een hevige bui (min. 20 mm) geïnfiltreerd kan worden in het plangebied.

- **Energie***:* Edisonbaan 16-20 is een gebouw waarbij de minimaal benodigde energie zoveel mogelijk op het eigen terrein geprobeerd wordt op te wekken. Maar een duurzaam gebouw is ook een zeer comfortabel gebouw dat wordt ontwikkeld met een blik op de toekomst en met duurzame materialen. Een gebouw dat langdurig en flexibel kan worden gebruikt. Er worden diverse duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd waaronder energiezuinige oplossingen, gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning, toepassing ledverlichting. Het bouwplan voldoet aan een GPR score van 7,5 en een EPC van 0,4. Dit aspect levert geen belemmering op voor het plan.

Conclusie

(voorlopige conclusie, omdat het archeologisch onderzoek nog moet worden afgerond)

Op basis van de voorgaande vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd, gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten, dat er geen negatieve milieugevolgen aan de orde zijn. Daarmee hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Juridische planopzet

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan. Met deze vergunning wordt het afwijkende gebruik wonen en de realisatie van het woningen planologisch mogelijk gemaakt. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als motivatiedocument voor de verlening van de vergunning.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het planvoornemen komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er zijn geen gemeentelijke investeringen mee gemoeid. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
Voor de financiering van het project is geen externe financiering anders dan de investering van de ontwikkelaar benodigd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende een periode van 6 weken liggen de stukken ter visie en kan door een ieder zienswijze worden ingediend.
Na afloop van de ter visie termijn worden eventueel ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord in een nota en worden wijzigingen, indien nodig, doorgevoerd in de ruimtelijke onderbouwing.

