KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Havenkwartier Rijnhuizen - Dieselbaan

Nieuwegein

Ruimtelijke onderbouwing plandeel De Beeckhof B.V.

Havenkwartier Rijnhuizen - Dieselbaan

Nieuwegein

Ruimtelijke onderbouwing plandeel De Beeckhof B.V.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

De Beeckhof B.V.
t.a.v. H.A. Pleizier
Postbus 18
1230 AA Loosdrecht

KUBIEK
Ruimtelijke Plannen
Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K20157
Datum:	9 februari 2024
Titel:	Nieuwegein – Dieselbaan plandeel De Beeckhof B.V.
Projectleider:	P. Keizer MSc
Auteur:	P. Keizer MSc / T. Visser BSc

Inhoud

1 Inleiding 6

1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8

2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie 11

2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Gewenste situatie 12

3 Beleidskader 15

3.1 Rijksbeleid 15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 16
3.2 Provinciaal beleid 18
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie 18
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 19
3.3 Gemeentelijk beleid 20
3.3.1 Omgevingsvisie Nieuwegein 20
3.3.2 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen 21
3.3.3 Routekaart Energieneutraal 2040 21
3.3.4 Visie Klimaatadaptatie 22
3.3.5 Woningbouwprogramma 2030 23
3.3.6 Welstandsnota 24
3.3.7 Horecabeleid gemeente Nieuwegein 25

4 Uitvoeringsaspecten 26

4.1 Flora- en fauna 26
4.1.1 Wettelijk kader 26
4.1.2 Gebiedsbescherming 27
4.1.3 Soortenbescherming 27
4.1.4 Conclusie 28
4.2 Cultuurhistorie en archeologie 28
4.2.1 Cultuurhistorie 28
4.2.2 Archeologie 28
4.3 Verkeer en parkeren 29
4.3.1 Verkeer 29
4.3.2 Parkeren 30
4.4 Luchtkwaliteit 30
4.4.1 Wettelijk kader 30
4.4.2 Beoordeling 31
4.4.3 Conclusie 32
4.5 Bodemkwaliteit 32
4.5.1 Wettelijk kader 32

4.5.2 Onderzoek ... 32
4.5.3 Conclusie ... 33
4.6 Geluidhinder ... 33
4.6.1 Wettelijk kader ... 33
4.6.2 Onderzoek ... 33
4.6.3 Conclusie ... 34
4.7 Bedrijven en milieuzonering ... 35
4.7.1 Wettelijk kader ... 35
4.7.2 Beoordeling ... 36
4.7.3 Conclusie ... 36
4.8 Externe veiligheid ... 36
4.8.1 Wettelijk kader ... 36
4.8.2 Beoordeling ... 38
4.8.3 Conclusie ... 41
4.9 Kabels en leidingen ... 41
4.10 Water ... 41
4.10.1 Inleiding ... 41
4.10.2 Beleidskader ... 41
4.10.3 Watertoets ... 42
4.10.4 Conclusie ... 43
4.11 Duurzaamheid ... 43
4.11.1 Duurzame leefomgeving ... 43
4.11.2 Klimaatbestendigheid ... 43
4.11.3 Energietransitie ... 43
4.11.4 Conclusie ... 43
4.12 M.e.r.-beoordeling ... 44
4.12.1 Wettelijk kader ... 44
4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling ... 44
4.12.3 Conclusie ... 44
4.13 Windhinder ... 45
4.13.1 Onderzoek ... 45
4.13.2 Conclusie ... 46

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 47

5.1 Economische uitvoerbaarheid ... 47
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 47
5.2.1 Participatie ... 47
5.2.2 Procedure ... 47

6 Eindconclusie ... 48

Bijlagen:

Bijlage 1 - Quickscan Flora en Fauna, Els & Linde B.V., 11-05-2020

Bijlage 2 - Stikstofdepositieberekening, Els & Linde B.V., 14-03-2022

Bijlage 3 – Aerius uitvoer stikstof, Els & Linde B.V., 14-03-2022

Bijlage 4 - Archeologisch vooronderzoek, RAAP, 07-04-2021

Bijlage 5 – Verkeerskundig onderzoek Rijnhuizen, Goudappel, 02-10-2023

Bijlage 6a - Verkennend bodemonderzoek, Amos, 21-07-2020, rapportage Marconibaan en rapportage Dieselbaan

Bijlage 6b – Actualiserend en verkennend bodemonderzoek, Amos, 20-09-2020, rapportage Dieselbaan

Bijlage 7 - Saneringsplan bodem, Rolin bodemadvies, 23-12-2020

Bijlage 8 - Beschikking instemming saneringsplan, RUD Utrecht, 05-02-2021

Bijlage 9 - Akoestisch onderzoek, dGm^{r}, 23-06-2020

Bijlage 10 - Akoestisch onderzoek omgevingslawaai, Buro Bouwfysica, 10-07-2021

Bijlage 11 - Watertoets toetsresultaat, Digitale watertoets, 30-09-2020

Bijlage 12 - Watertoets samenvatting, Digitale watertoets, 30-09-2020

Bijlage 13 - Waterparagraaf, Kubiek Ruimtelijke Plannen, 03-02-2021

Bijlage 14 – Verslag informatieavond Havenkwartier, de Beeckhof, 14-06-2021

Bijlage 15 – Stedenbouwkundig Plan, Mulleners + Mulleners Architecten, 23-03-2021

Bijlage 16 – M.e.r.-aanmeldnotitie, Kubiek Ruimtelijke Plannen, 23-12-2023

Bijlage 17 - Notitie externe veiligheid, AVIV, 4-10-2022

Bijlage 18 – Notitie windhinder, OneSimulations, 22-9-2022

Bijlage 19 – Verslag informatieavond Havenkwartier, de Beeckhof, 6-07-2022

Bijlage 20 – Berekening buienscenario’s, C2Engineers, 7-11-2022

1 Inleiding

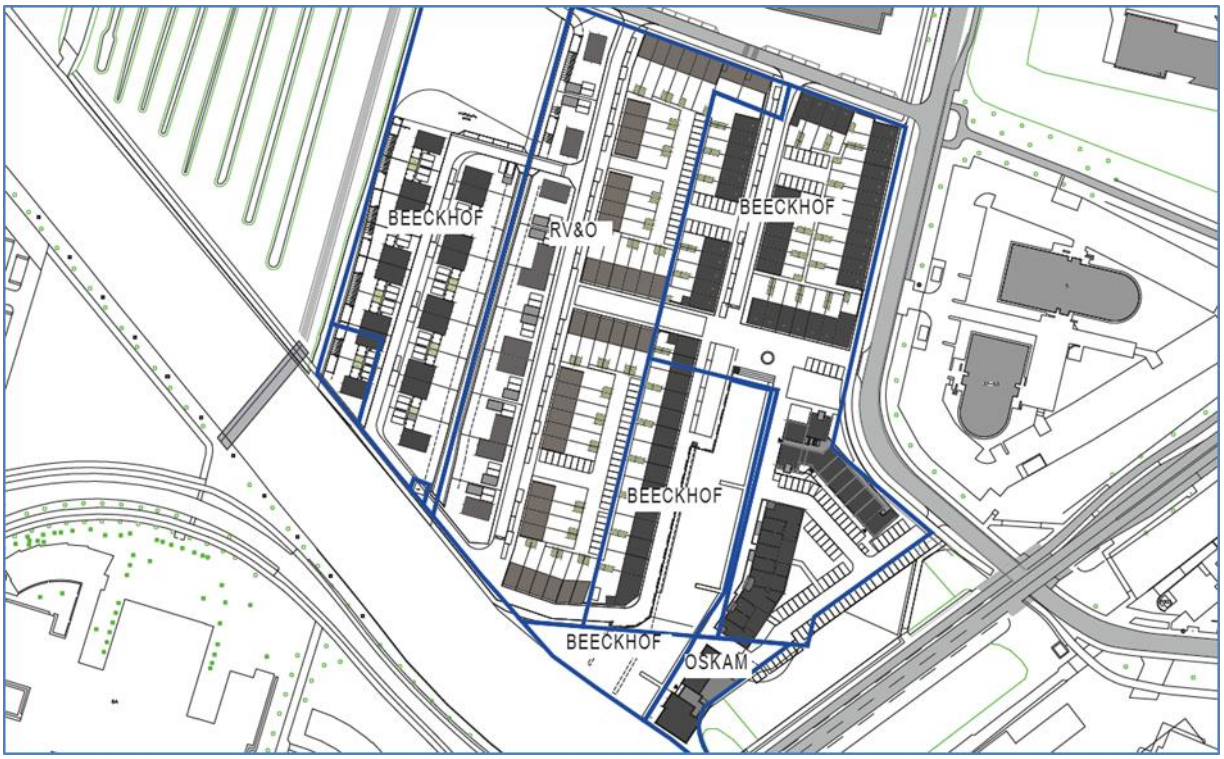
1.1 Aanleiding

In het zuidelijke deel van het gebied Rijnhuizen ligt Merwede Haven. Een gebied dat de mogelijkheden biedt zich te ontwikkelen tot een compact kleinstedelijk woonmilieu rondom de bestaande haven aan het Merwedekanaal. Voor het gebied Havenkwartier is een stedenbouwkundig plan opgesteld, een drietal ontwikkelaars realiseren hiervan elk een plandeel. Voor onderhavig plandeel, te weten het plandeel van De Beeckhof B.V. bestaat het programma uit 69 appartementen en 81 woningen.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels deze ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het Havenkwartier is gelegen aan de Dieselbaan en Marconibaan te Nieuwegein. Het gebied wordt voornamelijk omringd door bedrijven en kantoren. Het gebied is voor de planuitwerking opgeknipt in een aantal deelgebieden, waarvoor een drietal ontwikkelaars elk een plandeel realiseren. Onderstaande figuur geeft deze deelgebieden weer.

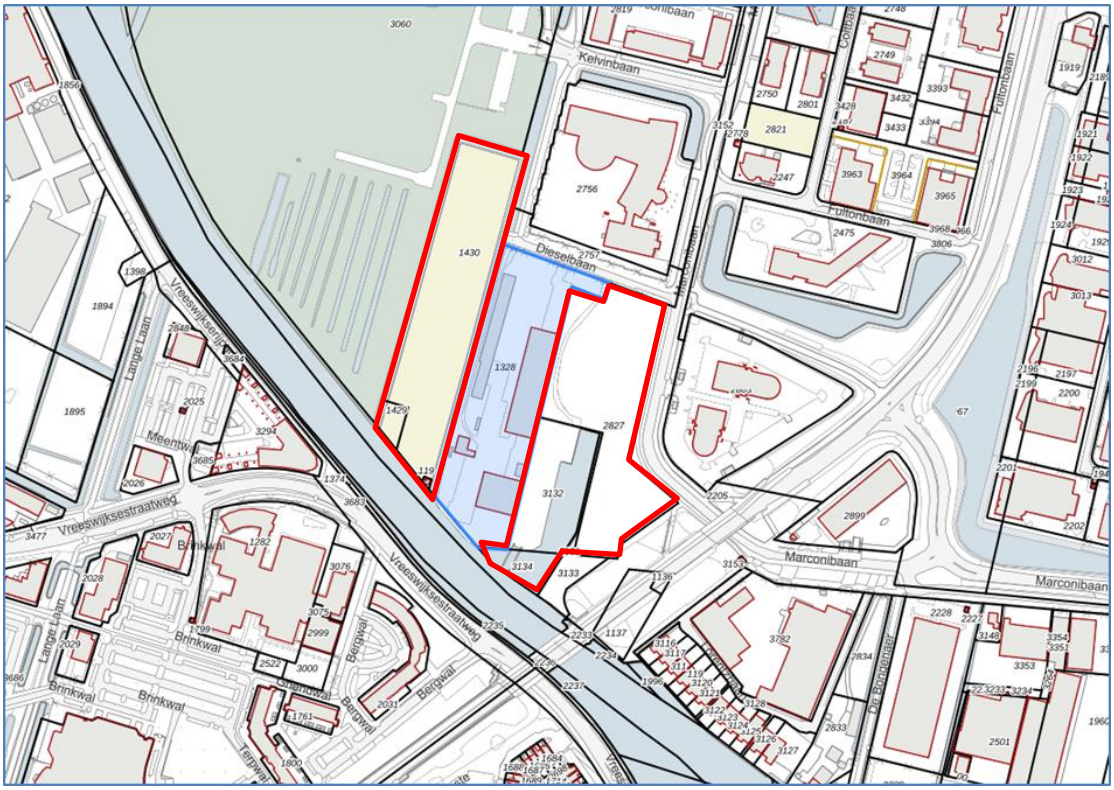


Figuur 1.1. Kaart van het Havenkwartier met de afzonderlijk deelgebieden en bijbehorende ontwikkelaars, woningaantallen indicatief (bron: Mulleners + Mulleners Architecten)

Onderhavig plangebied betreft de ontwikkeling van de Beeckhof B.V. en is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Jutphaas, sectie D, percelen 1429, 1430, 1119, 2827, 3131, 3132 en 3134. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 34.192 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.2. Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: perceelloep.nl)



Figuur 1.3. Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied. (bron: perceelloep.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Plettenburg-De Wiers 2009’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein op 9 december 2010. Ook is er een voorontwerp van het bestemmingsplan ‘Verbrede reikwijdte Rijnhuizen’ van toepassing op de planlocatie.

In het bestemmingsplan ‘Plettenburg-De Wiers 2009’ kent het plangebied de enkelbestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Water’ en ‘Groen’.

De op de plankaart voor **Bedrijf** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Ter plaatse van de aanduiding (b≤2): bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede:
   I. ter plaatse van de aanduiding (b≤2) (wwi): winning en distributie van water, voor zover dit bedrijf voorkomt in categorie 3A van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. Ter plaatse van de aanduiding (b≤3A): bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3A van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede:
   I. ter plaatse van de aanduiding (hz): een houtzagerij, voor zover dit bedrijf voorkomt in categorie 3B van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
   II. ter plaatse van de aanduiding (va): nieuwbouw en reparatie van sport- en recreatievaartuigen, voor zover dit bedrijf voorkomt in categorie 4A van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
   III. ter plaatse van de aanduiding (kc): een kringloopcentrum;
c. Ter plaatse van de aanduiding B(3B): bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1 tot en met 3B van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede:
   I. ter plaatse van de aanduiding (ku): producten van kunststoffen, voor zover dit bedrijf voorkomt in categorie 4A van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
   II. ter plaatse van de aanduiding (ma): een manege;
d. Ter plaatse van de aanduiding (b≤4A): bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1 tot en met 4A van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
e. Ter plaatse van de aanduiding (b≤4B): bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1 tot en met 4B van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
f. Ter plaatse van de aanduiding (an) een aannemersbedrijf en hoveniers- en fruitbedrijf;
g. Detailhandel in volumineuze goederen;
h. Dienstverlening;
i. Horeca in de categorie 1a, 1b en 1c van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten waarbij geldt dat per bedrijf het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 500 m² mag bedragen en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied maximaal 5 mag bedragen;
j. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder verkoop van lpg;
k. Ter plaatse van de aanduiding (o) een overbouwing;
l. Ter plaatse van de aanduiding (dw) een dierenweide;
m. Ter plaatse van de aanduiding (nu) nutsvoorzieningen;

Met dien verstande dat:

n. Risicovolle inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding (ri);
o. Geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;

p. Groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
q. Bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding (bw);
r. Per bedrijf het kantoorvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 2.000 m²;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

s. Gebouwen;
t. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
u. Bijbehorende voorzieningen zoals verkeers- en verblijfsgebieden, water, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

De op de plankaart voor **Water** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Waterhuishouding;
b. Waterlopen en waterpartijen;
c. Ter plaatse van de aanduiding (b=3A) (va): nieuwbouw en reparatie van sport- en recreatievaartuigen;
d. Ter plaatse van de aanduiding (o) voor overbouwingen;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

e. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. Infiltratievoorzieningen;
g. Taluds, oevers en onderhoudsstroken;
h. Kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

De op de plankaart voor **Groen** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Groenvoorzieningen;

Alsmede voor:

b. Een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding (evz);
c. Oeververbindingen;
d. Geluidswerende voorzieningen;
e. Een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding (zo);

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

f. Groenvoorzieningen en beplantingen;
g. Water, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - Het straat- en bebouwingsbeeld;
   - De woonsituatie;
   - De verkeersveiligheid;
   - De sociale veiligheid;
   - De milieusituatie;
   - De gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden;
h. Speelvoorzieningen;
i. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
j. Bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen en paden.

De projectlocatie bevat eveneens de dubbelbestemming **'Waterstaat'**.

De op de plankaart voor Waterstaat aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:

a. Waterberging;
b. Waterhuishouding;
c. Waterkering;
d. Waterlopen;

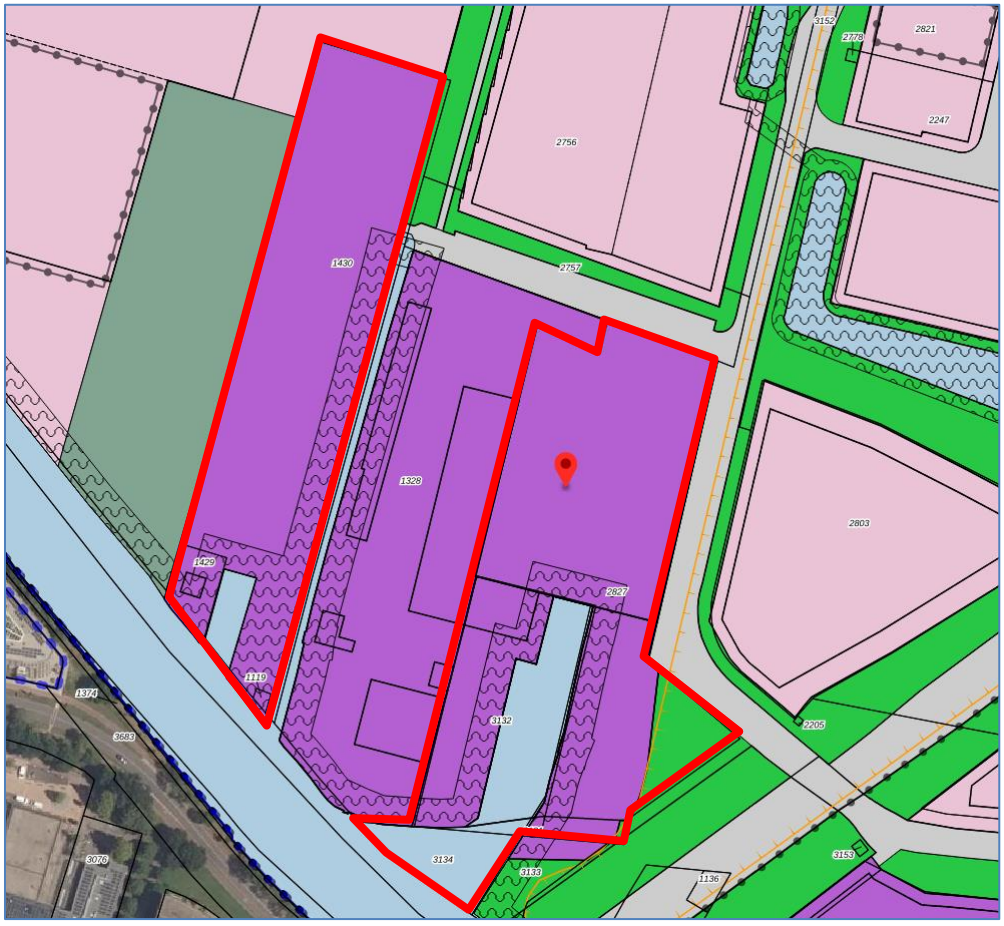
En secundair voor de overige daaraan gegeven bestemmingen;

Ten dienste van en in verband met de primaire bestemming zijn toegelaten:

e. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. Duikers;
g. Taluds, oevers en onderhoudsstroken;
h. Kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Ook rusten op de locatie de volgende lettertekenaanduidingen; 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3a', 'houtzagerij', 'installaties toegestaan' en 'nieuwbouw en reparatie van sport en recreatievaartuigen'. Ook zijn er een aantal bouwvlakken en bijbehorende maatvoering aanwezig in het plangebied.

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat het onder de vigerende bestemmingen niet is toegestaan woningen te realiseren en als zodanig te gebruiken.



Figuur 1.4. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gevestigd op het industrieterrein Plettenburg-De Wiers. In dit gebied zijn veel kantoren en bedrijven gevestigd. In het gebied bevond zich de werf van Hatenboer (1) waarvan de opstallen recentelijk gesloopt zijn. Daarnaast bevinden zich in het gebied diverse opstallen (voormalige woning, houtzagerij en schuren) van de voormalige caravanstalling Van Putten (2). De overige gronden zijn onbebouwd (kale grond) (4) deels uitmakend van een groene ecologische zone (3).

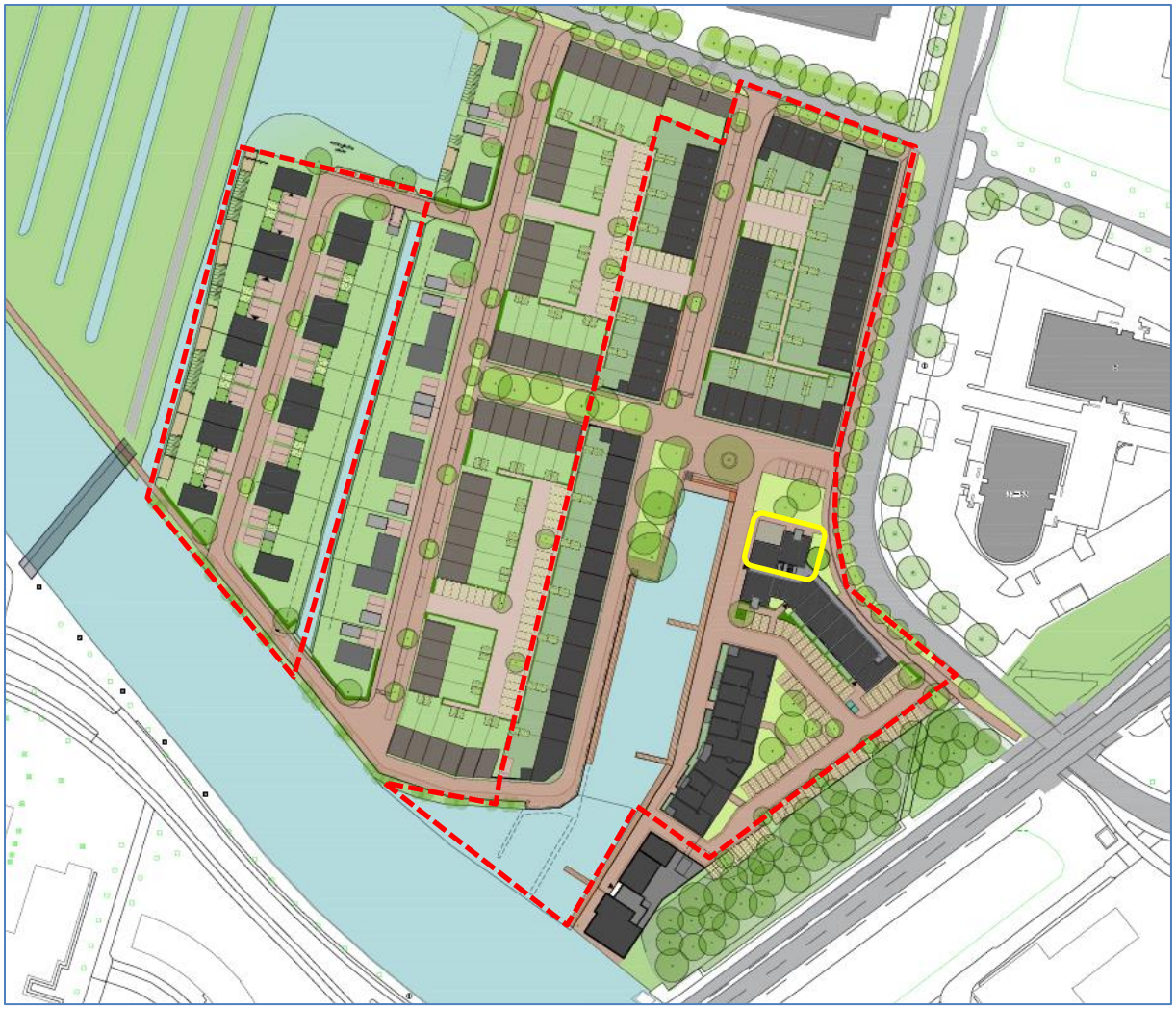


Figuur 2.1. Overzicht van de bestaande situatie (bron: opdrachtgever)

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden er in het plandeel 69 appartementen (waarvan 30 sociale huur, 10 middeldure huur en 29 koop) en 81 grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit op een oppervlakte van 34.192 m². Met oog op de gewenste situatie is voor het gehele Havenkwartier een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin onder meer de woningprogrammering, architectuur en de structuur van wegen, water en groen is uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage 15 opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. In navolgende figuren is de gewenste situatie visueel weergegeven.

Aan de kade wordt ook een horecaonderneming gerealiseerd (zie onderstaande afbeelding voor situering) in de plint van het gebouw aan de oostzijde van de haven. Het betreft een voorziening met een binnen en buitenfunctie van respectievelijk 123 en 70 m2 BVO. De openingstijden zijn doordeweeks van maandag tot en met donderdag van 10:00 tot 18:00 en op vrijdag, zaterdag en zondag van 10:00 tot 22:00. De voorziening is erop gericht om de bewoners van Rijnhuizen van een plek te voorzien waar zij kunnen lunchen, koffie of een drankje kunnen doen aan de prachtige binnenhaven. Van belang is dat er eveneens binnen het plangebied voorzieningen zijn voor de bewoners. De ligging aan het water nodigt uit tot verder ondernemen waarbij tevens een bootjesverhuur wordt gerealiseerd ten behoeve van suppen, kayak en fluistersloep. Het zakelijke segment uit de omgeving wordt aangesproken voor bijv. een zakelijke lunch.



Figuur 2.2. Situatieschets gewenste situatie dd. 08-12-21 met aanduiding horeca (geel). Woningaantallen indicatief. (bron: Mulleners + Mulleners architecten)



Figuur 2.3. Impressie plandeel de Beeckhof. (bron: Aalberts ontwikkeling)



Figuur 2.4. Impressie plandeel de Beeckhof. (bron: Aalberts ontwikkeling)



Figuur 2.5. Impressie plandeel de Beeckhof. (bron: Aalberts ontwikkeling)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als Rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met Rijksbelangen. Het plan sluit aan bij het doel om een woningvoorraad te creëren die aansluit op woonbehoeften. Het Rijksbeleid is voor het toevoegen van 218-238 woningen in Nieuwegein niet relevant, er is geen zwaarwegend Rijksbelang. In het plan is aandacht voor klimaatadaptatie en energietransitie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een

groot rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad. Conform het Barro zal er wel een onderbouwing met de ladder voor duurzame verstedelijking plaats moeten vinden.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

‘De toelichting van een bestemmingsplan dat 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.’

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft meer dan dit aantal, de bouw van 150 woningen, waardoor het doorlopen van de laddertoets noodzakelijk is. Het plan wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Aantonen vraag

De regio Utrecht kent een stevige druk op de woningmarkt. De behoefte aan woningen is zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk uitvoerig aangetoond in onder andere de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en de Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling van de provincie Utrecht, de Regionale Woonvisie 2030 en het Regiodocument van de BRU en de (Aanvulling) Woonvisie 2015 van de gemeente Nieuwegein. Teneinde de vraag naar woningen te kunnen opvangen, zijn op basis van de Aanvulling Woonvisie Nieuwegein 2015 ca. 5.000 extra woningen nodig tot 2030, waarvan een deel reeds in procedure of aanbouw is. De woonvisie spreekt over een bouwambitie van een groot aantal woningen. Voorliggend initiatief met 150 woningen past binnen deze programmering en sluit aan bij het realiseren van de woningbouwopgave in de gemeente en regio. Om de vraag te beantwoorden of er behoefte is aan deze ontwikkeling is daarnaast gekeken naar het woningbouwprogramma 2030 dat in 2017 voor de gemeente Nieuwegein is opgesteld. In Rijnhuizen is er ruimte voor gemiddeld 2.500 woningen (gemeente Nieuwegein). Deze ontwikkeling van 150 woningen draagt bij aan deze behoefte.

Realisatie binnen bestaand gebied

Tevens dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plan wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Omdat de ruimtevraag geheel binnen stedelijk gebied opgevangen wordt is trede 2 van de ladder niet aan de orde

Er wordt gestreefd om de grondgebondenwoningen energiepositief uit te voeren. Voor wat betreft klimaatadaptie blijft minimaal 30% onverhard terrein, o.a. door de aanleg van een ecologische zone, groen, tuinen en toepassing van half verharding waar mogelijk. Daarnaast stelt de gemeente een eis met betrekking tot de drooglegging, het terrein wordt mede in dit kader opgehoogd. Dit komt ten goede aan de klimaatbestendigheid van het toekomstige woongebied.

Conclusie

Op basis van jurisprudentie blijkt dat het doorlopen van de laddertoets voor voorliggend initiatief noodzakelijk is, deze is met bovenstaande passage uitgevoerd. Het initiatief met 150 woningen voorziet in een behoefte in Nieuwegein en voldoet aan duurzaam ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht op 10 maart 2021 vastgesteld. Dat betekent dat de provincie Utrecht - vooruitlopend op de Omgevingswet - vanaf 1 januari 2023 aan de slag is gegaan met de uitvoering van het omgevingsbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en geeft mee dat lokale afwegingen mogelijk zijn als een veilige en gezonde omgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor die gezonde en veilige leefomgeving is in de Omgevingsvisie opgedeeld in zeven beleidsthema's. De sociale en veilige leefomgeving loopt als een rode draad door de beleidsthema's heen. Het betreft de volgende beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De volgende onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn direct relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Duurzaam robuust bodem- en watersysteem

Het plangebied valt onder grondwaterlichaam Deklaag Rijn west. De provincie verbetert de kwaliteit en kwantiteit van de grondwaterlichamen (voldoende en schoon grondwater) om te voldoen aan de KRW-doelen. Ze beschermen het grondwater ten behoeve van de volgende functies: menselijke consumptie, toekomstige drinkwaterwinning (strategische grondwatervoorraden) en grondwaterafhankelijke natuur en landbouw. Ze pakken historische grondwaterverontreinigingen aan en hanteren hierbij het volgende kader in ons beleid:

- De KRW-doelen en de Grondwater-richtlijn (GRW) zijn leidend in het beleid;
- De kwaliteit van het grondwater moet aansluiten op de functies en opgaven in het gebied;
- De kwaliteit van het grondwater moet (waar relevant) geleidelijk worden verbeterd.

De provincie wil controle blijven houden op de grondwaterkwaliteit en de (historische) verontreinigingen. De opgaven waar ze voor staan en de situatie van het bodem- en grondwatersysteem verschillen per gebied. Daarom willen ze zo veel mogelijk per gebied gezamenlijk met waterbeheerders, gemeenten, drinkwaterbedrijven en andere partners het beleid en de aanpak van het (bodem-) en grondwatersysteem bepalen.

Klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving

De planlocatie bevindt zich in overstroombaar gebied. Eén van de belangrijkste risico’s van klimaatveranderingen in de delta Nederland is overstroming. In de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) hebben alle Europese lidstaten afspraken gemaakt om de overstromingsrisico’s te beperken. De provincie zorgt voor de overstromingsrisicokaarten. Deze kaarten zijn te vinden op www.risicokaart.nl. De provincie Utrecht zorgt samen met de waterbeheerders ervoor dat de dijken (‘primaire keringen’ en

‘regionale keringen’) in de provincie op orde zijn om te voorkomen dat rivieren, randmeren, kanalen en regionale wateren overstromen. De normen voor primaire keringen zijn door het Rijk vastgelegd.

Vitale steden en dorpen

De planlocatie bevindt zich in stedelijk gebied. Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht**,** is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd als overheden onderling met andere partners in de bouwwereld samenwerken. Voor deze opgave is een deel van de plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status ‘zacht’ en ‘potentieel’ waarmee het zaak is om daarin keuzes te maken en te werken aan ‘harde’, uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

Conclusie

Het plan voorziet in extra woningen en is toekomstbestendig ontworpen. De doelstellingen voor een robuust bodem- en watersysteem worden niet geschaad. Tevens wordt de ontwikkeling klimaatbestendig gerealiseerd door onder meer het toepassen van PV-panelen, het ophogen van de gronden en maatregelen om verharding tegen te gaan. Onderhavig plan houdt dan ook rekening met - en geeft invulling aan het bepaalde in de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 10 maart 2021 de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht vastgesteld. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels voor taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

De volgende onderwerpen uit de Omgevingsverordening zijn direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is gelegen in een overstroombaar gebied. Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 2.10 van de Interim omgevingsverordening dat een bestemmingsplan bestemmingen en regels bevat die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. Door een goed bedachte locatiekeuze en inrichting kunnen gevolgen van een overstroming aanzienlijk beperkt worden. In dit kader is de 'Handreiking Overstromingsrobuust Inrichten' opgesteld. Bij het verdere ontwerp van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de richtlijnen zoals gesteld in de handreiking om gebieden met overstromingsrisico's veiliger te maken.

Verplicht peilbesluit gebied

Het waterschap stelt binnen verplichte peilbesluitgebieden één of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in gebieden waar het waterschap onder normale omstandigheden de wateraanvoer en waterafvoer kan beheersen.

Gebied klein open bodemenergiesysteem

1. In afwijking van artikel 6.4, eerste lid, onder b van de Waterwet is in het Gebied klein open bodemenergiesysteem geen vergunning vereist voor het aanleggen of gebruiken van een open bodemenergiesysteem als de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken of de hoeveelheid water die wordt geïnfiltreerd niet meer is dan 10 m3/u.
2. Het eerste lid geldt niet voor het aanleggen of gebruiken van een open bodemenergiesysteem dat gelegen is in een interferentiegebied, aangewezen op grond van artikel 2.2b van het Besluit omgevingsrecht.

Stedelijk gebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
   a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
   b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Conclusie

De waterhuishouding in de toekomstige situatie is reeds afgestemd met het waterschap en verder beschreven in paragraaf 4.10 en bijlage 13 van deze ruimtelijke onderbouwing. De woningbehoefte is onder meer gemotiveerd in de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.3. Het plan is dan ook niet in strijd met het bepaalde in de provinciale Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Nieuwegein

De gemeenteraad van Nieuwegein heeft 1 april 2021 de Omgevingsvisie Nieuwegein vastgesteld. In de Omgevingsvisie Nieuwegein staan de belangrijkste ambities en keuzes voor de gemeentelijke fysieke leefomgeving tot 2040. De ambities zijn:

1. Verbonden met de stad, verbonden met elkaar;
2. Fijne en groene stad met een levendig centrum;
3. Een toekomstbestendige stad voor jong en oud;
4. Een bedrijvige stad in een sterke regio.

Het gebied Rijnhuizen wordt genoemd in de Omgevingsvisie in het kader van grootschalige gebiedsontwikkeling en woningbouw. Rijnhuizen transformeert in de nabije toekomst van een

monofunctioneel werkgebied naar een aantrekkelijk woongebied met een hoge verblijfskwaliteit, waar ook ruimte blijft om te werken. De gemeente zal in het gebied circa 2500 woningen toe gaan staan. Deze woningen worden duurzaam gerealiseerd in een landschappelijke en groene omgeving.

Naast de woningbouwopgave is het voor Nieuwegein ook belangrijk om bewoners maar ook bezoekers de mogelijkheid te geven de stad te ervaren op verschillende manieren. Het ontwikkelen van een aanvullende voorziening zoals Horeca gekoppeld met de kans die ontstaat door de unieke ligging aan het water met een bootjesverhuur sluit hier goed op aan. Daarmee wordt middels de planontwikkeling op meerdere thema's bijgedragen aan de verdere ontwikkeling van Nieuwegein.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met de Omgevingsvisie Nieuwegein en geeft invulling aan de genoemde doelstellingen met betrekking tot het gebied Rijnhuizen. Het plan voorziet in het toevoegen van woningen op de daarvoor aangewezen locaties en voorziet in een hoge verblijfskwaliteit waarbij tevens aandacht is voor een groene leefomgeving.

3.3.2 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen

Het bouwplan is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen. In 2020 heeft de raad de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen vastgesteld om deze gebiedsontwikkeling te faciliteren. De ambitie is om Rijnhuizen te transformeren naar een toekomstbestendige, leefbare wijk, waarin de menselijke maat centraal staat en die recht doet aan zijn cultuurhistorische verleden.

De projectlocatie valt onder deelgebied Merwede Haven. Kenmerkend voor dit deelgebied is de mogelijkheid om een compact kleinstedelijk woonmilieu te ontwikkelen rondom de bestaande haven. Hier kunnen burgers wonen met een bootje voor de deur, met het groen van de Watertuin, het Oeverpark en de griend binnen handbereik en het stadshart op slechts 5 minuten fietsafstand. Merwede Haven is een levendig woonmilieu met water voor de deur en de sfeer van een havenstadje. Het toevoegen van (enige) voorzieningen binnen de ontwikkeling wordt daarbij als passend gezien.

Conclusie

De ontwikkeling ziet toe op de doelstellingen uit de gebiedsvisie voor dit deelgebied als kleinstedelijk woonmilieu waarin de bestaande kwaliteiten met betrekking tot water en groen worden benut. Het plan ziet toe op het creëren van een woonmilieu dat wordt aangevuld met vrijetijdsfuncties zoals een horecagelegenheid en bootjesverhuur zodat bewoners maar ook anderen hier een recreatieve functie kunnen ontdekken. Het college heeft reeds ingestemd met het ingediende planboek waarbij de ontwerpprincipes zijn vastgelegd.

3.3.3 Routekaart Energieneutraal 2040

De gemeente Nieuwegein wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn ('Coalitieakkoord 2014-2018' en '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 elektrische warmtepompen (individueel of collectief) of andere duurzame technieken.

De gemeente Nieuwegein ziet graag dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd. Energieneutraal betekent momenteel bouwen waarbij al het gebouwgebonden energieverbruik is

verduurzaamd. Bouwers worden uitgedaagd om extra prestaties te leveren op energieneutraliteit. Liefst via een ‘nul-op-de-meter’ energieconcept, waarbij zowel gebouw- als gebruiksgebonden energieverbruik is verduurzaamd.

De gemeente realiseert zich dat er bij nieuwbouw meer mogelijk is dan bij transformatie. De gemeente heeft een hoge ambitie op het terrein van duurzaamheid en ziet graag dat bouwinitiatiefnemers dit zoveel waar mogelijk overnemen en uitwerken in concrete maatregels.

Het is van belang om te bouwen met gezonde materialen, het materiaalgebruik te reduceren, zoveel mogelijk te recyclen en grondstofkringlopen te sluiten (‘Cradle tot cradle’ en ‘Circulair bouwen’). Daarom heeft de gemeenteraad de nota ´Bouwen voor de toekomst; duurzaam bouwen beleid gemeente Nieuwegein vastgesteld. Hierin is de ambitie geformuleerd om bij nieuwbouw en renovatie te streven naar een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger t.o.v. de op dat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard in Nederland. Daarnaast zijn er enkele basismaatregelen vastgesteld:

- Bij nieuwbouw een lage temperatuurverwarming systeem toepassen.
- Geen uitlogende bouwmetalen toepassen.
- Alleen aantoonbaar duurzaam geproduceerd hout (conform criteria TPAC) toepassen.
- Een handleiding voor gebouwgebruikers opstellen.
- Bij nieuwbouw een duurzaam gezond binnenmilieu waarborgen.

De milieuprestatie kan bij (ver)bouwplannen inzichtelijk worden gemaakt met het duurzaam bouwen instrument GPR-gebouw. Hiermee worden de prestaties beoordeeld en gewogen op de duurzaamheidsthema's: Gezondheid en Gebruikskwaliteit (People), Energie en Milieu (Planet) en Toekomstwaarde (Profit). GPR-gebouw geeft per thema een score op een schaal van 1 tot 10. In Nieuwegein dient de GPR voor alle thema’s minimaal 8,0 te zijn, waarbij de thema’s energie en milieu mogen worden gekoppeld tot één DPG-score (Duurzaamheids Prestatie Gebouw).

De gemeente streeft naar het vergroten van het aandeel groene daken. Groene daken zorgen niet alleen voor wooncomfort, ze zijn ook mooi om te zien en dragen bij aan waterberging en verkoeling in onze stad.

Conclusie

Met de uitwerking van de plannen is uitvoerig nagedacht over duurzaamheidstoepassingen. De grondgebonden woningen zijn energieneutraal waarbij het gebouwgebonden verbruik is verduurzaamd. Dit wordt bereikt door toepassing van lage temperatuurverwarming, de toepassing van warmtepompen en pv panelen. Het beschikbare dakoppervlakte van het appartementencomplex in het zuidoostelijke deel van het plangebied wordt volledig benut voor toepassing van pv panelen.

3.3.4 Visie Klimaatadaptatie

De gemeente Nieuwegein heeft in 2018 de visie Klimaatadaptatie vastgesteld. Ook maakt de gemeente deel uit van het regionale samenwerkingsverband Coalitie ruimtelijke adaptatie regio Utrecht. Doel uit de visie is ‘Een aantrekkelijke en gezonde stad, waarin klimaatadaptatie een plek krijgt, zodat we samen de gevolgen van de klimaatverandering minimaliseren voor de korte termijn (2025) en de lange termijn (2050)’. Het 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. Het is de ambitie dat bij herinrichting en nieuwbouw het voorkomen van wateroverlast standaard wordt meegenomen als een leidend principe. De gemeente heeft inmiddels de

nodige ervaring opgedaan en weet welke maatregelen het beste werken.. Door maatregelen te nemen kunnen we eventuele schade, hinder en overlast zoveel mogelijk voorkomen. Met de volgende uitgangspunten voor beleid maken we de gebouwde omgeving klimaatadaptief:

- Bij nieuwbouw, herstructurering en renovatie is het lokaal verwerken van extreme buien de standaard. We infiltreren in het gebied of op het perceel minimaal 20 mm (ambitie 45 mm) en daarboven bufferen we het water voor een vertraagde afvoer;
- We kiezen bij voorkeur voor zichtbare afvoer in plaats van ondergrondse afvoer via buizen;
- We voorkomen dat bij een extreme bui schade optreedt in gebouwen of dat onveilige situaties ontstaan, door water naar die richting te laten stromen, waar het geen kwaad kan;
- Bij lage verkeersintensiteiten zijn verhardingen waterpasserend of waterdoorlatend;
- We zoeken naar geschikte plekken om water te bergen. Wegen en parkeerplaatsen moeten bijdragen aan (tijdelijke) waterberging, bijvoorbeeld door het toepassing holle wegen;
- In de ondergrond van wegen en de openbare ruimte realiseren we waar nodig extra waterberging;
- Particulieren en private partijen worden zoveel mogelijk gestimuleerd tot goed watermanagement;
- 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;
- Nieuw gemeentelijk vastgoed wordt standaard klimaatadaptief ingericht. Voor de bestaande gemeentelijke gebouwen wordt onderzocht in welke gevallen klimaatadaptieve maatregelen mogelijk en haalbaar zijn. Bijvoorbeeld welke consequenties een combinatie van een groen dak met zonnepanelen heeft voor de constructie. In de aanbestedingen van het gemeentelijk vastgoed worden eisen voor klimaatadaptatie opgenomen;
- Het streven is kabels en leidingen gebundeld aan te leggen, zodat er ondergronds meer ruimte voor bomen ontstaat.

Het planvoornemen betreft de functiewijziging van een bedrijventerrein naar woongebied. Met deze ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en komt er plaats voor nieuwe woningen. Voor wat betreft klimaatadaptie wordt meer dan 30% (39,1%) onverhard terrein toegepast. De openbare inrichting wordt voorzien van groen, bomen en halfverharding. Daarnaast wordt richting toekomstige kopers aangegeven dat, ten hoogste veertig procent (40%) van de totale niet bebouwde oppervlakte van het perceel, verhard mag worden. Zo wordt een klimaatbestendig perceel gewaarborgd.

Conclusie

Het plan voorziet in een klimaatadaptieve inpassing van de woningbouwopgave voor het Havenkwartier. Er wordt zo'n 40% van de projectlocatie als onverhard opgeleverd waardoor er ruimte is voor infiltratie. Tuinen worden niet meer dan 40% verhard. Wat betreft de waterhuishouding in het gebied is er een uitgebreide waterparagraaf (bijlage 13) opgesteld waarin de ruimtelijke kaders hiervoor zijn vastgelegd in overleg met het waterschap.

3.3.5 Woningbouwprogramma 2030

Op 18 mei 2017 is het woningbouwprogramma 2030 van de gemeente Nieuwegein gepubliceerd.

In de gemeente Nieuwegein en omgeving is sprake van een grote woningbehoefte, het gebied Rijnhuizen kan hier voor een deel invulling aan geven. In het gebied kan in de eindsituatie een programma van circa 2.500 woningen gerealiseerd zijn. De ambitie rondom ‘wonen’ voor Rijnhuizen is:

- Een gemengd woon- en werkmilieu: Het gebied zal aantrekkelijk moeten blijven voor bedrijven en aantrekkelijk moeten worden voor nieuwe bewoners.
- Een onderscheidend woonmilieu: In Rijnhuizen ligt de kans om unieke woonmilieus toe te voegen in een mooie landschappelijke context, die nergens anders in Nieuwegein te vinden is. Hier kan wonen in het groen gerealiseerd worden.
- Gemengde doelgroepen en leefstijlen: In Rijnhuizen kan gebouwd worden voor doelgroepen waar in Nieuwegein te weinig plaats is. De stijgers, de starters en 55-plussers. En dat dit leidt tot een gedifferentieerd woonmilieu voor verschillende doelgroepen.
- Een transformatie die ruimte overlaat om mee te liften op de waardestijging in het gebied.

De opgave is om in geheel Rijnhuizen ongeveer 2.500 woningen te realiseren. De totale opgave voor het Havenkwartier bestaat uit 229 woningen. De sociale huuropgave wordt deelplanoverstijgend voor het gehele Havenkwartier ingevuld. Binnen het plandeel Beeckhof worden 69 appartementen (waarvan 30 sociale huur, 10 middeldure huur en 29 koop) en 81 grondgebonden woningen gerealiseerd. Met het realiseren van deze sociale huurwoningen in onderhavig plandeel wordt dan ook voor het gehele Havenkwartier aan de sociale huuropgave voldaan conform de woonvisie van de gemeente Nieuwegein.

Conclusie

Onderhavig project is in lijn met het woningbouwprogramma 2030, waarin de grote urgentie om invulling te geven aan de woningbehoefte wordt weergegeven. Aan de sociale huuropgave wordt voldaan binnen dit deelplan voor de gehele ontwikkeling.

3.3.6 Welstandsnota

Bouwplannen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Dat wil zeggen dat een ontwerp voldoende kwaliteit moet hebben zodat het goed past bij de functie en de bestaande omgeving. De gemeente toetst het bouwplan daarom aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, deze is gepubliceerd in februari 2016. Daarin staan algemene richtlijnen voor een goed ontwerp. De nota is in 2016 vastgesteld in samenspraak met de bewoners van Nieuwegein. Het uitgangspunt hierbij was: streng daar waar het moet, en vrij daar waar het kan. Bewoners hebben aangegeven welke gebouwen en locaties zij in hun wijk bijzonder vinden. Dit is verwerkt in de nota.

De basisprincipes zijn beschreven in de notitie ‘Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid’:

1. vorm, functie en constructie
2. relatie tussen gebouw en omgeving
3. evenwicht tussen helderheid en complexiteit
4. associaties met de bouw- en/of stijlperiode
5. schaal- en maatverhoudingen
6. materiaal, kleur, licht en detaillering

Conclusie

Met betrekking tot het aspect welstand heeft afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente en ontwikkelaar. Op verzoek van de gemeente zijn ‘ontwerpregels’ opgesteld. Dit document is opgesteld door Mulleners + Mulleners architecten en reeds door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) beoordeeld. Op basis van dit document is het voorlopig ontwerp opgesteld voor de woningen welke wordt voorgelegd aan de CRK.

3.3.7 Horecabeleid gemeente Nieuwegein

De gemeente Nieuwegein heeft voor haar afweging voor het al dan niet toestaan van ontwikkelingen op het gebied van horeca een beleidskader opgesteld. Hieruit komen een aantal punten naar voren die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en de kleine toevoeging op het gebied van horeca die hier onderdeel van uitmaakt. Zo wordt in het beleid benoemd dat in het algemeen geconcludeerd kan worden dat binnen Nieuwegein een beperkte uitbreiding van de horeca mogelijk is en een beperkt stimuleringsbeleid gevoerd kan worden.

Bij keuze voor een beperkt stimuleringsbeleid dient een richting aangegeven te worden welke soorten horeca het meest gewenst zijn. Uit het onderzoek blijkt Nieuwegein met name een relatieve ondervertegenwoordiging van de drankverstrekkende bedrijven te kennen. Daarnaast kunnen de maaltijdverstrekkende bedrijven in variatie uitgebreid worden. Ook kan de horeca in de ruimste zin uitgebreid worden met nog niet aanwezige soorten horeca (bowlingbaan, discotheek (recreatieve bestemminging, combinatie met horeca).

Bij keuze voor een beperkt stimuleringsbeleid dient, naast de keuze voor de soort horeca, ook een keuze gemaakt te worden waar deze uitbreiding plaats kan vinden. De vorming van (een) concentratiegebied(en) dient bevorderd te worden, waarbij met name gedacht wordt aan het Stadscentrum, Jutphaas-Herenstraat en Vreeswijk. De gebieden vormen thans al concentratiegebieden van horeca-activiteiten. Naast het bevorderen van (een) concentratiegebi!3d(en)kan de horeca deels gespreid worden over de woonwijken. Hierbij wordt gedacht aan het bieden van mogelijkheden in nog te ontwikkelen stadsuitbreidingen; buurtcentra in Galecop, Rijnenburg e.d. voorzien van een maaltijdverstrekkend bedrijf op wijkniveau (cafetaria / chinees-indisch restaurant). De bestaande spreiding van de horecabedrijven over de huidige woonwijken is redelijk verdeeld. In de huidige woonwijken behoeft dan ook geen nadrukkelijk stimuleringsbeleid gevoerd te worden, maar eerder een conserveringsbeleid. Hierbij hoeft niet bij voorbaat elke mutatie (toe-of afname)uitgesloten te worden Horeca kan goed floreren in samenhang met toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Mogelijkheden voor horeca kunnen in samenhang met het ontwikkelen van toeristisch-recreatieve projecten bezien worden. Het benutten van de geografische mogelijkhedendoor de vestiging van een ontmoetings-, vergader-, congres-', en expositie-accommodatie kan bezien worden bijvoorbeeld in relatie met het geplande servicegebouw in Nieuwraven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen toevoeging van horeca binnen het plangebied Rijnhuizen goed aansluit op het gemeentelijk horecabeleid. De toevoeging van een kleinschalige horecagelegenheid die ook nog een recreatief aspect heeft en daarmee levendigheid toevoegt aan de nieuwbouwwijk Rijnhuizen is zeer gewenst.

4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie & cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 8 km afstand van Natura-2000 gebied ‘Uiterwaarden Lek’. Het plangebied is geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. In het verkennend ecologisch onderzoek dat op 23 april 2020 is uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Els & Linde B.V. (bijlage 1) wordt geconcludeerd dat op voorhand is uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op Natura 2000- gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het weidevogelgebied. Een uitgebreide beschrijving, beoordeling en aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Aanvullend is wel extra aandacht besteed aan de mogelijke verzuring en vermesting van een habitat ten gevolge van stikstofdepositie.

Stikstofdepositie

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van dit bestemmingsplan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft ‘Uiterwaarden Lek’ op circa 8 km van het plangebied. Van belang is dat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) op 1 juli 2021 in werking is getreden. In de Wsn is een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht opgenomen voor bouwactiviteiten in de bouw-, aanleg- en sloopfase, waarin emissies tijdelijk en beperkt zijn. Daarmee hoeft de stikstofdepositie voor de bouw-, aanleg- en sloopfase niet meer te worden berekend en verschuift de nadruk naar de structurele uitstoot die een project in de gebruiksfase veroorzaakt.

Er is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling per saldo niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het rapport is opgenomen in bijlage 2, de AERIUS-berekening in bijlage 3.

4.1.3 Soortenbescherming

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is 23 april 2020 een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Els & Linde B.V. (bijlage 1). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden.

Beschermde soorten

Op de planlocatie zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De aanwezigheid van deze soorten kan met absolute zekerheid worden uitgesloten. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

4.1.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De planlocatie en aanwezige bebouwing kent geen aanduiding als monument en wordt niet aangemerkt als beeldbepalende structuur in het vigerende bestemmingsplan.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseale diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Op basis van de wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

De projectlocatie heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Wel is er een gemeentelijke beleidskaart met betrekking tot archeologie van recenter datum dan het bestemmingsplan. Op deze archeologische beleidskaart ligt het plangebied in zone AWV6. Het beleid voor deze zone schrijft voor dat er bij bodemingrepen groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 150 cm -mv een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De omvang van het plangebied is meer dan 10.000 m^2 en de diepte van de ingrepen is dieper dan 1,5 m. De ingrepen zijn daarmee groter dan de vrijstellingsgrens. Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is daarom verplicht conform het vigerend beleid. Zodoende is door bureau RAAP op 7 april 2021 een archeologisch vooronderzoek gedaan (bijlage 4).

Op grond van de onderzoeksresultaten en onder verwijzing naar de doelstellingen, kunnen de volgende uitspraken worden gedaan:

- In het plangebied bevinden zich mogelijk crevasse-afzettingen vanaf 1,6 m –Mv en/of vanaf 2,5 m –Mv van respectievelijk de Jutphaas en de Wiersch stroomgordel.
- Afhankelijk van de aanwezigheid van crevasse-afzettingen bestaat de kans dat zich in de bodem resten bevinden van bewoning vanaf het neolithicum tot en met de middeleeuwen.
- Afhankelijk van de aanwezigheid van dekzandopduikingen bestaat de kans dat zich in de bodem resten bevinden van bewoning uit het paleo- of neolithicum.
- Het gehele plangebied wordt 0,5 m opgehoogd voorafgaand aan de ontwikkeling.
- De diepst geplande gegraven ingreep is 1,5 m diep, gemeten vanaf dit nieuwe maaiveld. Dit wil zeggen dat de diepst gegraven ingreep circa 1 m onder oorspronkelijk maaiveld zal worden uitgevoerd. Dit is 0,6 m ondieper dan het niveau waarop de hoogst gelegen archeologische resten worden verwacht en 0,5 m ondieper dan de diepte-vrijstellingsgrens die in de gemeentelijke beleidskaart en erfgoedverordening wordt gehanteerd.
- De verstoring door prefab heipalen bedraagt 0,8% van de oppervlakte van het plangebied.

De geplande gegraven ingrepen reiken tot ruim (60 cm) boven het niveau waarop archeologische resten kunnen worden verwacht. Eventueel aanwezige archeologische resten worden dan ook niet bedreigd en er bestaat dan ook geen noodzaak om nader archeologisch onderzoek in te stellen. De verstoring als gevolg van heipalen reikt als enige ingreep wel dieper, maar bedraagt slechts 0,8% van de oppervlakte. Wanneer zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, is de verstoring nihil en wanneer zich wel archeologische resten in de bodem bevinden, zal waarderend onderzoek daarnaar altijd meer verstoren dan de 0,8% als gevolg van de heipalen. Daarmee komt de noodzaak van karterend onderzoek te vervallen.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt volgens het vigerende bestemmingsplan niet plaats op beschermd archeologisch gebied. Wel is op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Hieruit blijkt dat er geen aanvullend archeologisch onderzoek benodigd is.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Dieselbaan, de Marconibaan en de Plettenburgerbaan.

De verkeersgeneratie van 81 koopwoningen en 69 appartementen (waarvan 30 sociale huur, 10 middeldure huur en 29 koop) is bepaald aan de hand van de kerncijfers van het CROW volgens publicatie 318 ‘Toekomstbestendig parkeren’. De ontwikkellocatie ligt in de zone ‘schil centrum’ in sterk stedelijk gebied (conform CBS).

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende bepaald door een optelsom van de verkeersgeneratie per woningtype. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 1300 tot 1491 mvt/etmaal.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe. Gezien de ligging en de huidige verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat de verkeersafwikkeling van onderhavige ontwikkeling geen verkeerskundige belemmeringen vormt voor de directe omgeving.

4.3.2 Parkeren

De parkeeropgave wordt integraal voor het hele Havenkwartier ingevuld. Op basis van de Koersnota parkeren van de gemeente Nieuwegein kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Goudappel heeft hiervoor een berekening opgesteld voor het gehele Havenkwartier (bijlage 5). Voor de 238 woningen in totaal worden in totaal 292 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 216 openbare parkeerplaatsen en 76 parkeerplaatsen zijn gesitueerd op eigen terrein.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen deels op eigen terrein gerealiseerd worden en deels in openbaar gebied, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Omdat titel 5.2 van de Wm ingaat op de luchtkwaliteit, staat dit ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Hierin wordt gesteld dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen leiden niet tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit verbetert tengevolge van de plannen (per saldo) of blijft ten minste gelijk;
- de plannen dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van NO2 en PM10 in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO2 en/of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 ìg/m3 NO2 en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als NIBM moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m2 = 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m2 = 1,2 bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2), fijn stof (PM10) en zeer fijn stof (PM2,5). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De waarden voor de concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op de NSL-kaart van de Rijksoverheid. Hiertoe zijn de waarden genomen van het dichtstbijzijnde rekenpunt 184218 langs de Marconibaan direct naast het plangebied.

Stof	Jaar 2020	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO_2	18,4 µg/m3	12,9 µg/m3	40 µg/m3	10 µg/m3
PM_{10}	16,7 µg/m3	14,9 µg/m3	40 µg/m3	15 µg/m3
$PM_{2,5}$	9,1 µg/m3	7,8 µg/m3	20 µg/m3	5 µg/m3

Tabel 4.1. Waarden in het plangebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$. In de huidige -en toekomstige situatie aan de Marconibaan liggen de concentraties ver beneden de wettelijke grenswaarden. De huidige waarden zijn ruimschoots voldoende voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie. De verwachting is dat in de nabije toekomst de waarden zich richting de advieswaarde zullen begeven.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar woningen op een locatie die thans bestemd is als ‘Bedrijf’. Ten aanzien van het initiatief zullen er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen of locaties van ernstige bodemverontreiniging bekend die met spoed moeten worden gesaneerd.

In opdracht van Beeckhof B.V. is door Amos Milieutechniek B.V. een actualiserend verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707 uitgevoerd op de percelen (2827, 3131 en 3133, allen gelegen in de kadastrale gemeente Jutphaas) aan de Marconibaan te Nieuwegein (bijlage 6a).

Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken blijkt dat de aangetoonde situatie overeenkomt met de uitkomsten van de in 1999-2007 uitgevoerde bodemsanering. Binnen het ontwikkelingsgebied is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m3 sterk verontreinigde grond) met een immobiel karakter.

Met uitzondering van de verhoogde PFAS waarden in de leeflaag van B13 (zie rapport bijlage 6), blijkt de leeflaag met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit, te voldoen aan de gewenste kwaliteit. Delen van het terrein die bij de herontwikkeling onverhard blijven, dienen afgedekt te worden met een

leeflaag, waarvan de dikte minimaal 1 meter bedraagt. Onder verhardingen en bebouwingen kan de leeflaag verwijderd worden, mits er een andere vorm van duurzame afdekking gecreëerd wordt.

Grond uit de ophoog laag mag binnen het geval herschikt worden om zo afvoer van sterk verontreinigd materiaal tot een minimum te beperken.

Daarnaast is er ook een actualiserend en verkennend bodemonderzoek (bijlage 6b) uitgevoerd door Amos Milieutechniek B.V. naar het westelijk gedeelte van het plangebied, gelegen op de percelen 1429 en 1430, kadastrale gemeente Jutphaas, sectie D. Hieruit wordt geconcludeerd dat hier een lichte verontreiniging aanwezig is en in het verleden al een sanering heeft plaatsgevonden.

Omdat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de te ontwikkelen locatie reeds geregistreerd staat als ‘saneringslocatie’ is er voorafgaand aan de herontwikkeling een saneringsplan opgesteld voor het plangebied (bijlage 7). In het plan is beschreven welke acties ondernomen worden en welke werkzaamheden worden uitgevoerd om de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Het saneringsplan is ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag en is akkoord bevonden (RUD Utrecht, bijlage 8).

4.5.3 Conclusie

Om de locatie geschikt te maken voor het beoogd gebruik, zullen er maatregelen getroffen worden om risico’s voor de volksgezondheid en het milieu te voorkomen middels een saneringsplan. Het bevoegd gezag reeds op het ingediende voorstel hiervoor een positief besluit genomen (bijlage 8). De werkzaamheden zullen conform het saneringsplan worden uitgevoerd.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Onderzoek

Het plangebied ligt nabij de Marconibaan, Vreeswijksestraatweg en de Plettenburgerbaan en valt derhalve binnen de geluidszone van wegverkeer. Tevens ligt het plangebied nabij het industrieterrein Plettenburg-De Wiers en valt derhalve tevens binnen de geluidszone van dit industrieterrein. Met oog

op voorgaande is akoestisch onderzoek uitgevoerd door dGm^{r} en door Buro Bouwfysica (bijlage 9 en 10).

dGmr heeft op 23 juni 2020 onderzoek gedaan naar het industrielawaai (bijlage 9). Daaruit blijkt dat gezien de hoogte van de geluidsbelasting de realisatie van de woningen mogelijk is. Enkel daar waar de geluidsbelasting 51dB bedraagt, is het nodig hogere waarden vast te stellen. Echter, om ontwikkelingen op het industrieterrein mogelijk te houden, wordt geadviseerd voor alle woningen hogere waarden vast te stellen.

Buro Bouwfysica heeft 10 juni 2021 onderzoek gedaan naar het omgevingslawaai (bijlage 10). Hieruit zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen. Geadviseerd wordt om bij het verder ontwerp de volgende uitgangspunten te hanteren:

- Een verkaveling zoals gehanteerd in de voorliggende rapportage.
- Indeling appartementenblokken conform de plattegronden, d.d. 12 mei 2021 zoals gehanteerd in de voorliggende rapportage.
- Bij de indeling van de grondgebonden woningen langs de Marconibaan tenminste de helft van de slaapkamers in de woning (naar boven afgerond) te positioneren aan de geluidluwe gevel aan de tuinzijde en bij voorkeur ten minste de helft van de geluidsgevoelige ruimte of de helft van het oppervlak van alle geluidsgevoelige ruimtes samen niet aan de hoogst geluidsbelaste zijde te situeren. Voor de overige grondgebonden woningen is dit niet vereist.
- De appartementenblokken voorzien van de geadviseerde geluidmaatregelen zoals beschreven in paragraaf 6.2 en 6.3.
- Bij 1 hoekwoning een geluidafschermende tuinmuur mee te ontwerpen, in combinatie met een Hafencityfenster, Harbourvenster of Comfortbox op de eerste verdieping.
- Ten minste 1 buitenruimte per woning te positioneren aan de geluidluwe zijde.

4.6.3 Conclusie

De geluidsbelasting blijft voor wegverkeerslawaai lager dan 55dB. De geluidsbelasting blijft voor industrielawaai grotendeels kleiner of gelijk aan 50dB. Op enkele punten bedraag de belasting 51dB. Enkel voor de woningen waar de geluidsbelasting 51 dB bedraagt, is het nodig om hogere waarden vast te stellen. Er wordt geadviseerd om voor alle woningen een hogere waarde van 51 dB vast te stellen.

In het stedenbouwkundig plan is er voor gezorgd dat de woningen ten allen tijde een geluidluwe zijde hebben. Geluidbelaste gevels worden voorzien van extra gevelisolatie. Indien een galerij geplaatst is aan een geluidbelaste zijde, dan krijgt deze een gesloten borstwerking en wordt er een absorberend plafond toegepast. Aan de volgende voorwaarden wordt voldaan daar deze reeds zijn verwerkt in het ontwerp:

- Geluidluwe zijde van maximaal 55 dB zonder aftrek per woning aanwezig.
- Tenminste één buitenruimte aan minst belaste zijde, streven naar geluidluw
- Tenminste één slaapkamer per woning, niet aan hoogst belaste zijde.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Dieselbaan en de Plettenburgerbaan met de afwisseling van functies als bedrijven en een school, worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1. Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Woningen zijn gevoelige objecten, zelf zorgen ze niet voor overlast op de omgeving. Andersom moeten woningen gezien hun gevoelige functie wel beschermd worden tegen andere overlast gevende functies.

De planlocatie bevindt zich op een afstand van 60 meter tot bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2. De richtafstand tot deze bedrijven is in gemengd gebied 50 meter. De bedrijven bevinden zich daarmee op voldoende afstand van de planlocatie.

De planlocatie bevindt zich op 20 meter afstand van kantoren en een middelbare school. Kantoren vallen onder milieucategorie 1. De richtafstand is voor gemengd gebied 0 meter. De kantoren hebben dus voldoende afstand tot de planlocatie. Dit geldt tevens voor de middelbare school. Deze valt onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke

activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit

algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risico verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

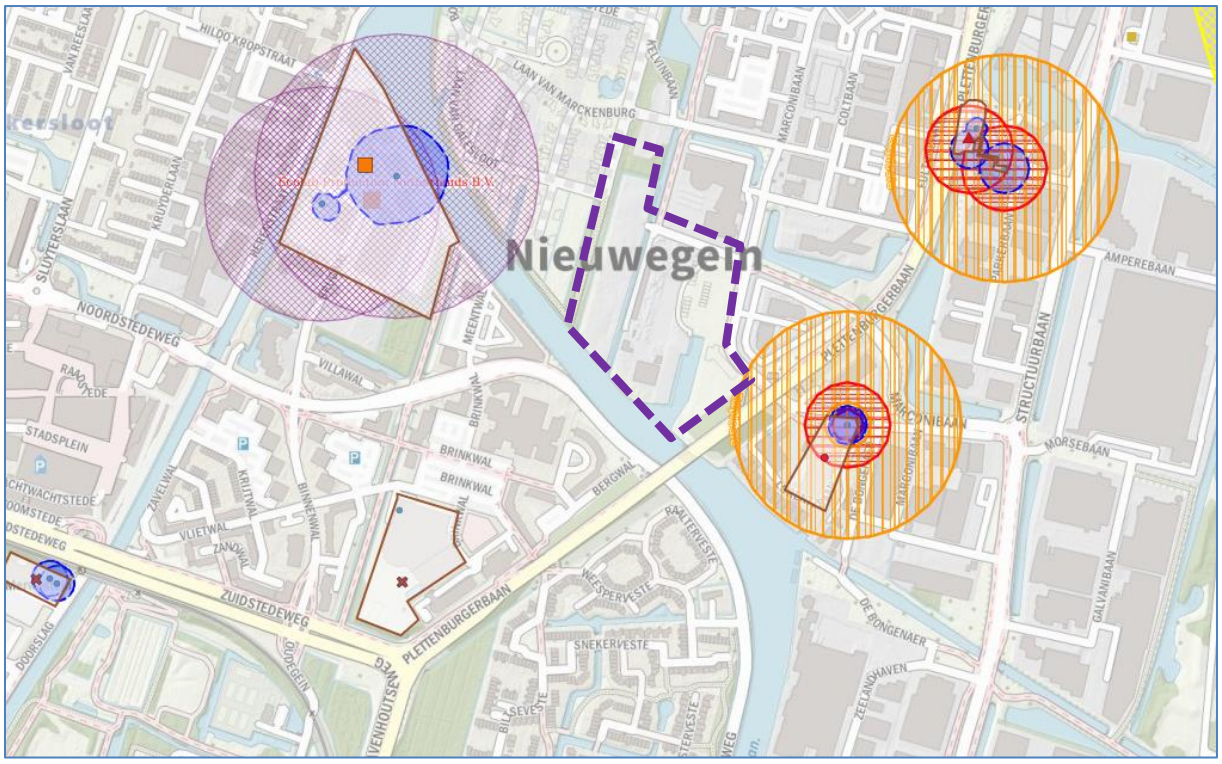
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloed gebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Figuur 4.1. Uitsnede risicokaart met globale aanduiding ligging plangebied (bron: signaleringskaart)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Er bevindt zich binnen 200 meter van de locatie wel een inrichtinge met een PR 10-6 contour zijnde EcoLab. Er bevindt zich binnen 200 meter ook een autoweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijnde de Plettenburgerbaan. Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt dient een motivering te worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing hoe wordt omgegaan met risico's ten aanzien van verschillende rampscenario's en effecten voor deze transportroute en inrichting.

Plettenburgerbaan

Op de Plettenburgerbaan kunnen zich diverse scenario's voordoen; een koude BLEVE, een warme BLEVE, plasbrand of fakkelbrand. In alle gevallen dient te worden gemotiveerd in hoeverre mensen in kwetsbare objecten, zoals nieuwe woningen, zich in veiligheid kunnen brengen indien zich een ramp voordoet. Voor de woningen die zijn voorzien in het Havenkwartier geldt dat indien men binnen in de woning aanwezig is dat de deuren en ramen zo snel mogelijk gesloten dienen te worden. Indien met buiten is dient zo snel mogelijk van de bron te worden gevlucht naar verzamelplaatsen.

EcoLab

Bij Ecolab kan zich het scenario van een gifwolk voordoen. Het handelingsperspectief bij een gifwolkscenario is schuilen in het gebouw tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste. De nieuwe woningen worden hiervan voorzien waarmee dit scenario is ondervangen in het kader van externe veiligheid. Er is door AVIV berekend of er een overschrijding van het plaatsgebonden

risico of oriëntatiewaarde plaatsvindt als gevolg van de risicocontour van EcoLab. Dit blijkt niet het geval te zijn en de volledige notitie is opgenomen in bijlage 17. De voorgenomen planontwikkeling vormt geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen BEVI-relevante inrichtingen gevestigd, er is geen sprake van een belemmering voor woningbouw. Wel is er binnen 200 meter van de planlocatie een terrein met opslag van gevaarlijke stoffen gevestigd. Dit terrein heeft enkel plaatsgebonden een groter risico. Het invloedgebied reikt net over het plangebied en is daarmee relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

De mechanische ventilatie in de nieuwbouw dient te worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze met één druk op de knop uit te schakelen. Voor de woningen zijn inpandige ruimten het meest aangewezen om te schuilen, deze worden dan ook aanbevolen. Tot slot is bij calamiteiten tijdige alarmering vereist middels het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) of het NL-Alert, zodat de aanwezigen tijdig in veiligheid kunnen worden gebracht.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit 4 brandweerkazernes is de locatie binnen 10 minuten te bereiken, namelijk de brandweerkazerne Nieuwegein Noord (6 minuten), de brandweerkazerne Nieuwegein Zuid (6 minuten), de brandweerkazerne IJsselstein (10 minuten) en de brandweerkazerne Houten (10 minuten). Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Bij een incident bij een risicobron dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. In de nieuwe situatie zijn er onvoldoende bluswatervoorzieningen in de nabijheid en aanwezig op de planlocatie.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval via de Dieselbaan in noord-/westelijke richting, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de gemeentelijke beleidsdocumenten en besluiten met betrekking tot externe veiligheid en de daarin gemaakte keuzes.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Dieselbaan in Nieuwegein.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan ‘Plettenburg- De Wiers 2009’ is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding uitgevoerd worden.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke

zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden [Hierna HDSR] heeft zijn digitale waterbeheerplan, getiteld '2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam', vastgesteld op 22 december 2021. Hierin legt het waterschap zijn koers voor de komende vijf jaar op hoofdlijnen vast. Het waterbeheerplan beschrijft de opgaven en de werkwijze van het waterschap.

Per gebied is een aanpak opgesteld. Per deelgebied zijn de wateropgaven immers verschillend en wordt met andere partners gewerkt. Onderhavig plangebied valt binnen het stedelijk middengebied. De ambitie is hier onder meer een klimaatadaptief stedelijk gebied ('de stad als spons'), waarbij water expliciet wordt meegenomen en een plek krijgt in gebiedsontwikkelingen.

Mooi Rijnhuizen

Voor het gebied Rijnhuizen is eind 2014 een gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein. In deze visie is een ruimtelijk raamwerk gedefinieerd waarbinnen de ontwikkeling van Rijnhuizen kan plaatsvinden. Het raamwerk bestaat uit lanen en landschappelijke deelgebieden, verbonden door fiets- en wandelpaden. Onderhavige ontwikkeling valt onder deelgebied Merwede haven. Voor dit gebied is in de visie bepaald dat minimaal 30% van de kavel onverhard is waarvan maximaal 15% in halfverharding (waterdoorlatend) mag worden opgelost. Groen is kwalitatief ingericht, dus met opgaande beplanting, in plaats van bodembedekkers en grasveld.

4.10.3 Watertoets

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het standstil beginsel een minimale voorwaarde. Dit beginsel houdt in dat er door de ontwikkeling geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage 11 en 12 bijgevoegd. Op basis van de watertoets blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling Havenkwartier Rijnhuizen in de gemeente Nieuwegein, weliswaar gevolgen heeft voor water maar dat voldoende kan worden vastgesteld dat het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde van het waterschap: "het standstil beginsel". Opgemerkt wordt dat dit onderzoek is uitgevoerd voor een groter plangebied dan waar onderhavige onderbouwing in voorziet. Echter heeft dit geen gevolgen voor de resultaten.

Voor het plan is het watertoetsproces doorlopen waarbij gekeken is naar de specifieke waterkansen en -knelpunten van het voornemen. Deze waterparagraaf geeft de uitkomst weer van het watertoetsproces en is opgenomen als bijlage 13 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.10.4 Conclusie

Concluderend uit deze waterparagraaf blijkt het volgende. Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert positief over het voornemen en is bereid de legger m.b.t. waterkering en peilbesluit aan te passen. De uitgevoerde berekeningen laten een toename van het verharde oppervlak zien. Echter door compenserende maatregelen (het vergroten van oppervlakte water in de ecologische zone) ontstaat er een positieve balans ten aanzien van de waterhuishouding en zijn verdere maatregelen niet benodigd. Er wordt tevens voldaan aan de drooglegginsgeisen vanuit het waterschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente Nieuwgein. Er is met verschillende buienscenario's gerekend aan de bergingscapaciteit van het plangebied om water vast te houden en te infiltreren. Alleen in het geval van een 90mm bui zal er overstort plaatsvinden naar de watergangen. De notitie van deze berekeningen is opgenomen in bijlage 20 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

4.11.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

4.11.3 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dit kan bijvoorbeeld op de volgende wijzen:

- de woningen zullen voldoen aan het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie;
- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd.

4.11.4 Conclusie

Onder meer in paragraaf 3.3.4 en 3.3.5 is reeds ingegaan op de wijze waarin duurzaamheid is verwerkt in de plannen. In het stedenbouwkundig plan wordt opgemerkt dat "alle havenkwartier woningen worden

voorzien van een optimale schilisolatie en voldoen aan de BENG normering door toepassing van o.a. duurzame warmte middels bodembronnen en energieopwekking door middel van zonnepanelen. In het stedenbouwkundigplan is aandacht besteed aan de oriëntatie van de woningen waarmee een goede basis is gelegd voor een duurzame woning. Voor de grondgebonden woningen in het plan wordt als uitgangspunt gehanteerd dat deze “energiepositief” worden uitgevoerd.”

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:
In de gewenste situatie worden in het plangebied 150 woningen gerealiseerd.

Locatie:
Het plangebied is gelegen aan de Dieselbaan te Nieuwegein. Het is gelegen in een gemengd gebied met onder meer bedrijven, een school en grenst ten zuiden aan het water. Het plangebied ligt niet in Natura 2000- of NNN gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied is ‘Uiterwaarden Lek’ en ligt op circa 8 kilometer afstand.

Effecten:
Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In de ruimtelijke onderbouwing worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor dit bestemmingsplan is het dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht. In de bijlage (16) is de aanmeldnotitie opgenomen zodat het bevoegd gezag een beoordelingsbesluit kan nemen.

4.13 Windhinder

In het Havenkwartier te Nieuwegein worden twee gebouwen met appartementen met een bouwhoogte van 16,5 meter ontwikkeld. Door de gemeente is een Beslisschema windhinderonderzoek opgesteld dat moet worden gevolgd bij nieuwe ontwikkelingen, weergegeven in navolgende tabel.

Gebouwhoogte	Beschut	Onbeschut
0 – 15 meter	Geen onderzoek	Oordeel windhinderdeskundige of windhinderonderzoek nodig is
15 – 30 meter	Oordeel windhinderdeskundige of windhinderonderzoek nodig is	Oordeel windhinderdeskundige of windhinderonderzoek nodig is
30 meter en hoger	Windhinderonderzoek	Windhinderonderzoek

Bij een bouwhoogte tussen de 15 en 30 meter dient, onafhankelijk van de beschutting, een oordeel te worden gegeven door een deskundige over de noodzaak van een gedetailleerd windhinderonderzoek.

Op verzoek van Aalberts Ontwikkeling BV is een beoordeling van het te verwachten windklimaat gemaakt waarbij de noodzaak van een gedetailleerd windhinderonderzoek is omschreven.

4.13.1 Onderzoek

De beoordeling van het windklimaat is gedaan aan de hand van de punten omschreven in de beoordelingsmethodiek van de notitie windhinder behorend bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 18).

Door de grote hoeveelheid uren dat wind uit het zuidwesten komt, zal de focus van de analyse op deze windrichtingen liggen. Tevens kan op basis van ervaring worden gesteld dat windrichtingen 210 en 240 graden veruit bepalend zijn voor het uiteindelijke windklimaat.

De bouwhoogte van 16,5 m is een minimale overschrijding van de grens voor de noodzakelijkheid van een windhinderonderzoek. Hierdoor zullen de hierna omschreven effecten niet zo bepalend zijn voor het windklimaat als bij een gebouw van 30 m hoog. Een gebouw van 30 m hoog zal namelijk veel meer lucht blokkeren en weggeleiden dan een gebouw van 15 m hoog.

De twee gebouwen met appartementen zijn gelegen in een stad, maar langs een breed kanaal met een open ligging. Ten westen van de twee gebouwen ligt de havenarm die tevens een open karakter heeft. Doordat de omgeving van de nieuwbouw als stedelijk gebied kan worden beschouwd, is de windsnelheid naar verwachting relatief laag (ten opzichte van een volledig open terrein). Echter, door het open water ten zuidwesten van de hoogbouw zal luchtsnelheid vanuit deze richting verhogen (er zijn immers geen obstructies). Dit effect komt voornamelijk voor bij de meest voorkomende windrichtingen (zuidwest). Hierdoor zal aan de noordoostzijde van het Merwedekanaal, onafhankelijk van de hoogbouw, de wind sterker aanwezig zijn dan aan de zuidwestzijde van het kanaal.

Door de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de meest voorkomende windrichtingen zal de over het water versnelde lucht opgevangen worden door de hoogbouw. Hierdoor ontstaat een versnelling langs de gevel van de hoogbouw aan de havenarm. Daarbij ligt ten zuidoosten van de hoogbouw het talud naar de brug over het Merwedekanaal. Hierdoor ontstaat tussen de hoogbouw en de talud een vernauwing waar lucht doorheen wordt geduwd en daardoor versnelt.

In gebied 1 zal door de ligging ten opzichte van de meest voorkomende windrichtingen lucht relatief vaak versnellen langs de gevels van de hoogbouw. Hierdoor zal op de balkons langs deze gevel

mogelijk regelmatig windhinder worden ondervonden. Dit kan worden voorkomen door dichte balustrades en slim geplaatste windschermen. Het dient opgemerkt te worden dat het windklimaat op balkons niet wordt aangestuurd door de NEN 8100.

In gebied 2 zal door de vernauwing tussen het gebouw en het talud en de ligging hiervan ten opzichte van de meest voorkomende windrichtingen vaak een versnelling van lucht plaatsvinden. Doordat het appartementen gebouw niet extreem hoog is, zal dit effect ook niet zorgen voor al te hoge windsnelheden. Echter, het zal vaak voorkomen dat de windsnelheid hier hoger is dan in de omgeving. In gebied 2 zal de activiteit Doorlopen gelden, waardoor naar verwachting het windklimaat matig tot goed zal zijn.

Een derde effect dat ontstaat bij alle hoogbouw is dat de lucht tegen de hoogbouw aan zal stromen, langs de gevel naar beneden worden geduwd en vervolgens over het maaiveld nabij de hoeken van het gebouw versnellen. Dit effect wordt sterker naarmate de hoogte van een gebouw toeneemt. Er zijn vier hoeken waar, voor zuidwesten wind, dit effect naar verwachting aanwezig zal zijn. Aangezien op al deze locaties de activiteit Doorlopen verwacht wordt en het gebouw relatief laag is, zal het windklimaat naar verwachting matig tot goed zijn.

4.13.2 Conclusie

Er is een aantal plekken aangewezen waar de luchtsnelheid door zowel de ligging van het gebouw als het gebouw zelf verhoogd is. Voor al deze plekken zal vaker windhinder optreden, maar in relatie tot de lokale verwachtte activiteit (Doorlopen) zal de het windklimaat nog matig tot goed zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat een gedetailleerd wind comfort onderzoek niet nodig is. Het wordt wel geadviseerd in het verdere ontwerpproces rekening te houden met de luchtversnelling langs de hoeken van de hoogbouw en op de balkon aan de gevel langs de havenarm. Er wordt geconcludeerd dat er vanuit het aspect windhinder geen belemmeringen zijn ten aanzien van het planvoornemen.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade heeft de gemeente met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Op 14 juni 2021 is door de ontwikkelaars van Havenkwartier een informatieavond gehouden inzake de herontwikkeling van Havenkwartier welke onderdeel is van Rijnhuizen. De avond vond digitaal plaats middels Microsoft Teams. Het verslag van deze informatieavond is opgenomen als bijlage 14.

Als vervolg hierop is er op 6 juli 2022 nogmaals een informatieavond georganiseerd voor belanghebbenden en omwonenden, dit keer een fysieke bijeenkomst. Tijdens deze avond is het voorlopig ontwerp gepresenteerd en is er mogelijkheid geweest tot het stellen van vragen en leveren van input. Het verslag van deze informatieavond is opgenomen als bijlage 19.

5.2.2 Procedure

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

Het ontwerpbesluit heeft van … tot … ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode … zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot een herziening van het besluit.

6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar wonen aan de Dieselbaan in Nieuwegein voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Nieuwegein en voorziet het initiatief in extra woningen, waarmee het een bijdrage levert aan het terugdringen van het woningtekort binnen de regio.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu