omgevingsvergunning

Rijnfort (Perkinsbaan 1)

Gemeente Nieuwegein

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*concept*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0356.OVRijnfort-CO01*
Datum:	*2019-03-01*
Contactpersoon Buro SRO:	*mevr. M. van den Hoven | dhr. R. van der Made*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190037*
Opdrachtgever:	*Arc en Ciel Holding*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging van het plangebied 4
1.3 Geldend planologisch regime 5
1.4 Leeswijzer 6
2 Het initiatief 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7
3 Beleidskader 10
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 13
4 Uitvoerbaarheid 17
4.1 Milieueffectrapportage 17
4.2 Milieu 18
4.3 Water 25
4.4 Ecologie 27
4.5 Archeologie 28
4.6 Cultuurhistorie 29
4.7 Verkeer en parkeren 30
4.8 Duurzaamheid 32
5 Uitvoerbaarheid 35
5.1 Economische uitvoerbaarheid 35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het kantoorpand aan de Perkinsbaan 1 te slopen en hiervoor in de plaats 123 woningen en een commerciële ruimte te realiseren. In totaal zijn 80 appartementen met een oppervlak tot 89 m² beoogd, 32 appartementen met een oppervlak van 96 m² tot 211 m² beoogd en 11 grondgebonden woningen met een oppervlak van 152 m². Het geheel is voorzien in een vijftal bouwblokken.

Het college van burgemeester en wethouders beschouwt de ontwikkeling als een wenselijke ontwikkeling en is onder voorwaarden bereid medewerking te verlenen. Eén van de voorwaarden is dat de raad heeft ingestemd met de aanpassing van de bouwhoogte van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen voor Perkinsbaan 1 naar maximaal 25 meter voor blok A en maximaal 19 meter voor deels blok B. Verder dient aangetoond te worden dat:

- Er voldoende aandacht wordt besteed aan definitieve keuze voor materialisering buitengevels (type baksteen), detaillering en kleurgebruik.
- Er verder nagedacht wordt over toepassing van duurzame oplossingen in relatie tot energiesystemen, installaties, duurzaam bouwen en mobiliteit.
- Klimaatadaptatie onderdeel wordt van het plan.
- Er voor, tijdens en na de sloop van de huidige opstallen voldoende maatregelen worden getroffen in verband met de aanwezigheid van vleermuizen, waardoor de provincie ontheffing kan verlenen.

In het geldende bestemmingsplan 'Plettenburg - de Wiers 2009' hebben de gronden op de planlocatie de bestemming 'Kantoor' en zijn deze opgedeeld in twee delen waarbij de bouwhoogten met een binnenplanse afwijking maximaal 16,5 m en 22 m mag bedragen. Het beoogde gebruik (wonen) en de beoogde bouwhoogte (19 m en 24,7 m) is niet passend binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om, met een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Perkinsbaan 1 te Nieuwegein. De planlocatie bevindt zich ten oosten van Nieuwegein, in de wijk Plettenburg. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Jutphaas, sectie D, perceel 1918 (oppervlakte 10.070 m²).

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



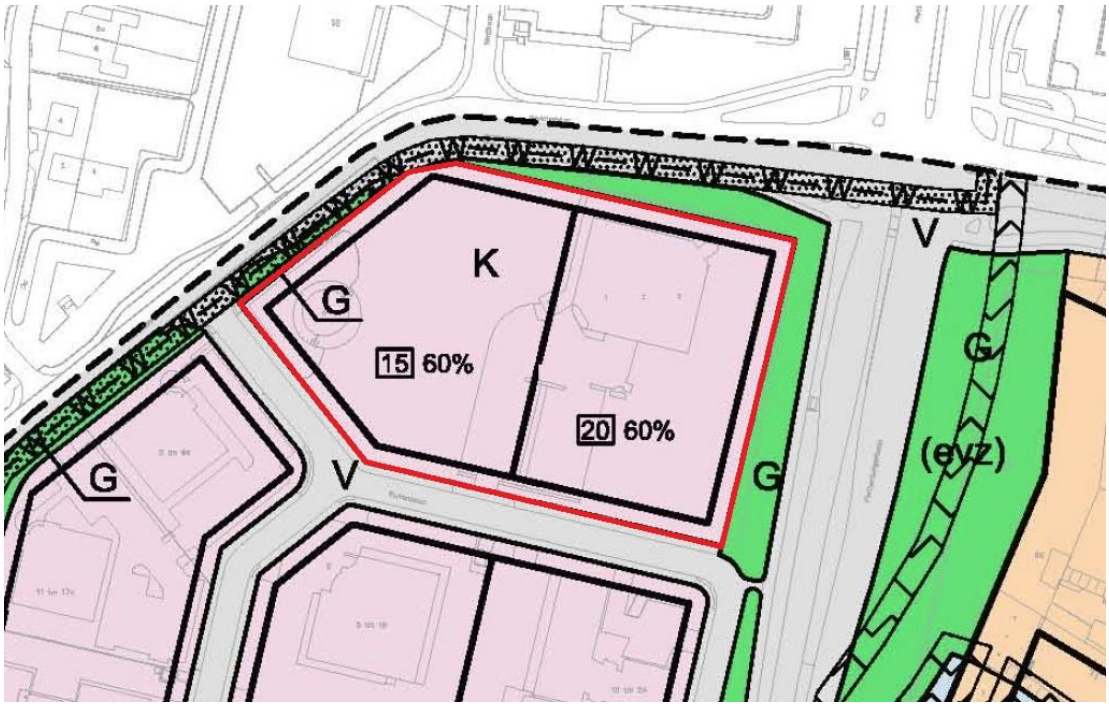
Globale ligging plangebied (witte ovaal, bron: Google Earth)



Globale begrenzing (plangebied is wit omkaderd, bron: Google Earth)

1.3 Geldend planologisch regime

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Plettenburg - de Wiers 2009' (vastgesteld op 17 februari 2010). De navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Plettenburg - de Wiers 2009' (plangebied is rood omkaderd)

In het bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Kantoor'. Het bestemmingsvlak 'Kantoor' is voorzien van een bouwvlak met een tweetal maatvoeringsaanduidingen. Het westelijk deel kent een maximale bouwhoogte van 15 m en het oostelijk deel een maximale bouwhoogte van 20 m. Met een binnenplanse afwijking is een maximum bouwhoogte van 16,5 m respectievelijk 22 m mogelijk.

Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn geen woningen toegestaan. Evenmin is een bouwhoogte van 19 m en 24,7 m toegestaan. Het voorgenomen plan is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Omdat het geldende bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kent, en een buitenplanse afwijking evenmin tot de mogelijkheden behoort, is medewerking slechts mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Plangebied
In de huidige situatie bevindt zich aan de Perkinsbaan 1 een kantoorpand met een bijbehorend parkeerterrein. Het kantoorpand heeft een omvang van circa 950 m² en bestaat uit twee bouwlagen. De omvang van het kantoorpand is vergelijkbaar met de omliggende (kantoor)panden aan de Fultonbaan, Coltbaan en Wattbaan.

Het betreffende kantoorpand wordt ontsloten via de Fultonbaan, welke in directe verbinding staat met de Perkinsbaan. Via de Perkinsbaan zijn de Plettenburgerbaan (N408) en Martinbaan te bereiken, een tweetal hoofdwegen binnen Nieuwegein welke in verbinding staan met Utrecht, Houten (noordzijde) en diverse wijken van Nieuwegein zoals Plettenburg en Fokkesteeg.

Het overige deel van het plangebied is groen ingericht. Deze groene inrichting bestaat enerzijds uit een goed onderhouden grasveld met diverse bomen van diverse soorten en maten.

De navolgende afbeelding geeft een impressie van het plangebied in de huidige situatie weer.

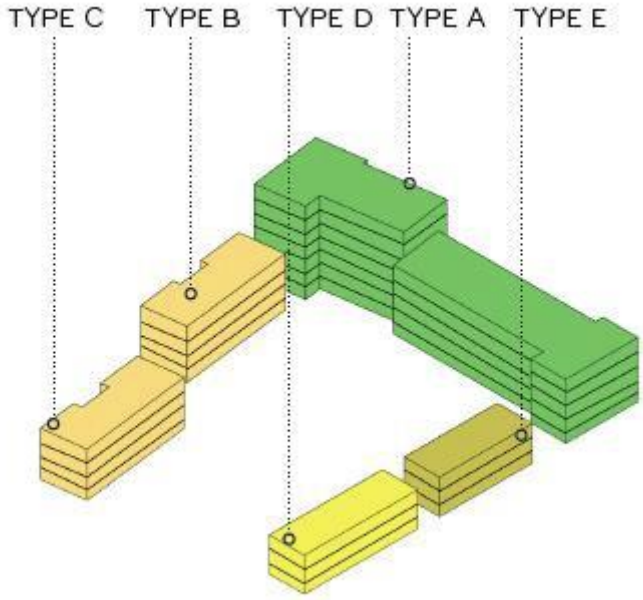


Vogelvluchtimpressie plangebied huidige situatie vanaf zuidwestelijke hoek (bron: google earth)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande kantoorpand te slopen en hiervoor in de plaats 123 woningen en een commerciële ruimte te realiseren onder de noemer Rijnfort. Het geheel is voorzien in een vijftal bouwblokken. De nieuwe bouwmassa oriënteert zich nadrukkelijk op de Plettenburgerbaan (drukke doorgaande weg), de Perkinsbaan (entreeweg tot gebied Rijnhuizen) en de Fultonbaan (typologie woonstraat). De bouwhoogte van de verschillende bouwmassa's loopt op van ca. 11 m (drie bouwlagen) op het laagste deel tot ca. 24 meter bouwhoogte (zeven bouwlagen) op de hoek Plettenburgerbaan/ Perkinsbaan.

De volgende afbeelding geeft een impressie van de bouwblokken weer.



Bouwblokken toekomstige situatie

In bouwblok A zijn 80 kleine appartementen beoogd evenals de commerciële ruimte. In bouwblokken B en C zijn in totaal 32 grote appartementen beoogd. Blok D en E voorzien in totaal in 11 grondgebonden woningen. De navolgende tabel geeft een overzicht van het programma weer.

Bouwblok	Aantal	Oppervlak per woning / ruimte
Blok A	80 appartementen	65 - 89 m²
	1 commerciële ruimte	114 m²
Blok B + C	32 appartementen	96 - 211 m²
Blok D + E	11 grondgebonden woningen	152 m²

Vanwege de realisatie van een commerciële ruimte zal bij bouwblok A sprake zijn van een hoge plint. Dit betreft een extra hoge begane grondvloer van minimaal 3,5 meter waar nu of in de toekomst ook andere functies als wonen kunnen worden ondergebracht. Dit om de wijk toekomstbestendig te maken en het gebouw een duidelijk gezicht te geven naar de omgeving. Voorts wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd (zie navolgende alinea). Dit resulteert in een hoogteaccent bij de bouwblokken A (maximaal 25 m) en B (maximaal 19 m). Hoogteaccenten die wenselijk zijn gezien de prominente ligging in het gebied nabij de hoofdentree van de wijk Plettenburg.

Tussen de bouwblokken wordt een collectieve (semi)-publieke binnentuin met een publieke speelfunctie gerealiseerd. De tuin heeft een dubbel maaiveld waarbij op de verdiepte laag het benodigde parkeren wordt opgelost, uit het zicht van het openbaar gebied. De daktuin bovenop dit parkeren ('de spin') is ontworpen als een speellandschap tussen de bomen. Vanuit de bouwmassa's hebben de woningen op dekniveau een royaal balkon/dakterras dat met beplanting is afgeschermd van een informele omloop op het dek. De binnentuin heeft verder de functie als speeltuin voor kinderen in de leeftijd 0-6 jaar en 6-12 jaar. Rondom de bebouwing wordt beplanting aangebracht voor een zachte overgang van het maaiveld naar het verhoogde maaiveld van het gebouw-ensemble.

De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk, behoudens de privé-parkeerboxen. In toelichting paragraaf 4.7 worden de aspecten verkeer en parkeren nader toegelicht.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de bebouwing en openbare inrichting in de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie vanaf zuidwestzijde (bron: Okra landschapsarchitecten, 28 november 2018)



Gevelaanzichten toekomstige situatie vanaf noordzijde (bron: Okra landschapsarchitecten, 28 november 2018)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek
De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
Het plangebied is buiten de grens van de Romeinse Limes gelegen. Het plangebied ligt wel binnen de grens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is aangewezen als erfgoed met uitzonderlijke universele waarde. De aanwijzing vanuit het Barro werkt door in de provinciale verordening. Daaruit blijkt eveneens dat het plangebied onderdeel uitmaakt van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Derhalve valt de voorliggende ontwikkeling binnen één van de veertien beschreven onderwerpen uit het Barro. In toelichting paragraaf 3.2.2 is gemotiveerd dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De ontwikkeling is niet strijdig aan het gestelde in dit besluit.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het plan moet daarom aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

Uit toelichting paragraaf 3.2.1 volgt dat voor de gemeente Nieuwegein wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2.000 woningen in het stedelijk gebied tot 2028. Uit toelichting paragraaf 3.3 volgt dat er in de gemeente Nieuwegein behoefte is aan appartementen voor onder andere starters en senioren, mede om doorstroming te bevorderen. Aan deze behoefte kan worden voldaan door aantrekkelijke woningen in diverse segmenten te bouwen. In de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen is reeds opgenomen dat in Rijnhuizen een transformatie gewenst is naar een gebied waar wonen en werken gecombineerd wordt.

Onderhavig initiatief is gericht op het samenbrengen van een gemêleerde doelgroep, waarbij specifiek ruimte is voor starters, senioren, flexwerkers en zelfstandigen. Het geheel wordt dermate ingericht dat sprake is van een stadse en levendige woonomgeving, als onderdeel van het stedelijke karakter van Nieuwegein.

Bestaand stedelijk gebied

De gronden waarop de woningen worden gerealiseerd maken grotendeels onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Binnen het nu geldende bestemmingsplan hebben deze gronden een bedrijfsbestemming en zijn hierop bedrijfsopstallen aanwezig. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bestaand stedelijk gebied: 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Uitgaande van deze definitie kan het bestaande kantoorpand met parkeerterrein en groen aangemerkt worden als stedelijk gebied.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) (herijking 2016) is op 12 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor

de periode tot 2028. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende pijlers vastgelegd:

- duurzame leefomgeving;
- beschermen kwaliteiten;
- vitale dorpen en steden;
- dynamisch landelijk gebied.

Planspecifiek
Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het stedelijk gebied. Op deze manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Doordat het plangebied binnen het stedelijk gebied ligt sluit de ontwikkeling goed aan bij deze visie van de provincie.

Woningbehoefte
Op provinciaal niveau worden afspraken gemaakt tussen de regio's, welke de basis vormen voor de afspraken binnen de afzonderlijke regio's ten aanzien van de afstemming rondom de woningbouwprogrammering. De regio Utrecht, waar de gemeente Nieuwegein onderdeel van uitmaakt, kent een binnenstedelijk programma van 39.055 woningen en een programma op uitleglocaties (buiten de rode contour) van minimaal 1.270 woningen in de periode 2013 - 2028 (herijking 2016). Ruim 96% van het totale programma kan worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Daarmee voldoet de provincie aan de ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaande stedelijke gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het is een indicatief programma, waarvan de provincie verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is.
Voor de gemeente Nieuwegein wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2.000 woningen in het stedelijk gebied (herijking 2016). Derhalve wordt aangenomen dat het voorgenomen plan, mede gezien het feit dat er weinig binnenstedelijke locaties beschikbaar zijn, past binnen dit woningbouwprogramma. Het voorgenomen plan levert daarmee een bijdrage aan het binnenstedelijke woningbouwprogramma.

Klimaatadaptatie
Binnen de provincie wordt gestreefd naar een klimaatbestendige leefomgeving met een veilig en goed leefklimaat. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vraagt de provincie aandacht voor een klimaatbestendige inrichting. Het doel is dat de provincie Utrecht in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. De focus ligt op maatregelen waarbij de kwaliteit van de leefomgeving sowieso wordt vergroot. Bij een stedelijk gebied stimuleert de provincie ontwikkelingen die bijdragen aan het opvangen van weersextremen bij (her)ontwikkeling van vitale en kwetsbare functies, wonen, werken en infrastructuur. In toelichting paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het aspect klimaatadaptatie.

Het overige provinciale beleid uit de PRS waaraan uitvoering wordt gegeven via de PRV wordt besproken in toelichting paragraaf 3.2.2.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht

Tegelijk met de PRS is op 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. Op 11 december 2017 is de correctie van 2017 vastgesteld. In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. De PRV geeft regels met betrekking tot de onderwerpen bodem en water, duurzame energie, cultuurhistorie, landschap, natuur, wonen en werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landbouw en recreatie. Daarnaast wijst de PRV gebieden waarbij er experimenteerruimte is.

Planspecifiek

Stedelijk gebied

Het plangebied is op de kaart 'Wonen en werken' aangewezen als stedelijk gebied. Op gronden die zijn aangewezen als stedelijk gebied is verstedelijking toegestaan. Zowel in de huidige (planologische) situatie als in de beoogde situatie is sprake van vormen van verstedelijking.

Kantoren

In de correctie van 2017 is de planlocatie op de kaart 'Wonen en werken' aangewezen als 'Reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren'. De reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren zijn beschreven in de paragrafen 3.2.1 tot en met 3.2.4 van de Thematische Structuurvisie Kantoren. Op de reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren zal planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren worden verwijderd door middel van een nog vast te stellen provinciaal inpassingsplan.
In de Thematische Structuurvisie Kantoren is beschreven dat er op de locatie Rijnhuizen volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 geen behoefte is aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 55.391 m² bvo. De provincie wenst de plancapaciteit van de locatie Rijnhuizen volledig te reduceren en zet daarbij in op vernieuwing, herbestemming en/of transformatie. Het voorgenomen plan geeft invulling aan deze ambitie.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) - Militair erfgoed

De gronden in het plangebied zijn aangewezen als 'militair erfgoed (CHS)' omdat deze onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een voormalig nationaal landschap. In dit kader wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

a. samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
b. groen en overwegend rustig karakter;
c. openheid.

Behoud door ontwikkeling is het uitgangspunt. Er is ruimte voor ontwikkelingen, inclusief verstedelijking, gericht op het creëren van economische kostendragers indien deze bijdragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarde van het militair erfgoed. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van de linies is het behouden van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en van de samenhang tussen de elementen van de linie van groot belang. De linies zijn bepalend voor de ontwikkelingsrichting en vorm van verstedelijking en grootschalige infrastructuur.

In de huidige situatie zijn in en om het plangebied geen elementen aanwezig die refereren naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het Fort bij Jutphaas ligt op minimaal 250 m afstand tot het plangebied. Tussen het Fort en het plangebied is de ruimte reeds verstedelijkt met de aanwezigheid van kantoren en woningen. De herontwikkeling van het plangebied naar 123 woningen heeft derhalve geen invloed op de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Verder worden er in de PRV geen eisen gesteld aan het voorgenomen plan op de betreffende locatie. Daarmee dient er geconcludeerd te worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 'Nieuwegein verbindt'

De raad van de gemeente Nieuwegein heeft de structuurvisie 2030 'Nieuwegein verbindt' op 27 januari 2010 vastgesteld. Daarin staan vier kernambities voor de ruimtelijke toekomst van de stad vermeld: kwaliteit voorop, verbinden, mooi Nieuwegein & naar een duurzame stad.

Wat het thema wonen betreft liggen er de volgende opgaven in Nieuwegein:

- aanbod afstemmen op vraag;
- woningtekort verminderen/ opheffen;

- sociale woningvoorraad op peil houden;
- kwaliteit woonomgeving handhaven en versterken;
- grotere differentiatie woonmilieus realiseren;
- meer gedifferentieerd woningaanbod senioren;
- jongerenhuisvesting.

Nieuwegein zet in op het bedienen van alle doelgroepen. De opgave is om meer woningen voor jongeren en senioren, al dan niet voorzien van extra zorg, te realiseren. Daarnaast is ook meer aandacht gewenst voor de bouw van zogenaamde nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen welke beter geschikt zijn voor groepen met een fysieke beperking.

Door te kiezen voor 'gematigde groei van het aantal woningen' kan het voorzieningenaanbod, het openbaar vervoer en de budgetten voor bijvoorbeeld onderhoud van de openbare ruimte op peil worden gehouden. De behoefte aan woningbouw is onderkend, zowel op de lokale als op de regionale schaal. Voor circa 1.700 woningen zijn plannen in voorbereiding. Verder is er bestuurlijk akkoord voor de bouw van nog eens 1.600 woningen middels het zogenaamde 'urgentieprogramma woningbouw'. Daarnaast zal gezocht worden naar locaties die extra kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave. Na de ontwikkeling van de Galecopperzoom, in de A12 zone, beschikt de gemeente niet meer over grote uitleglocaties maar zal zich moeten gaan richten op herstructureringsopgaven in de bestaande stad. Het realiseren van nieuwe woningen zal bij moeten dragen aan het vergroten van de variatie in woonmilieus.

Door de historie als groeikern bestaat het woningaanbod gemeentebreed uit relatief veel van hetzelfde: ruim opgezette wijken met rijtjeswoningen (61%) en meergezinswoningen (33%) en nauwelijks vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

Planspecifiek
Het plan heeft de potentie om bij te dragen aan vier kernambities. Het plan levert met name een bijdrage aan de binnenstedelijke woningbouwopgave en aan kwalitatief hoogwaardig wonen. De beoogde appartementen zijn geschikt voor jongeren en senioren.

Voor de werkas is de gewenste karakteristiek een aantrekkelijk en representatief werkgebied met herkennings- en oriëntatiepunt en kwalitatieve gebouwen met beeldkwaliteit. De concentratie van opgaven langs deze as biedt kansen voor transformatie. Het voorgenomen plan is passend in dit gebied.

Het aanbod op de Nieuwegeinse kantorenmarkt is hoog (ongeveer 30%). Voor Rijnhuizen geldt, net als de meeste andere kantorenlocaties in Nieuwegein, dat veelal sprake is van structurele leegstand. In de Visie kantorenlocaties Nieuwegein is aangegeven dat transformaties en overige initiatieven voor het onttrekken van kantoorruimte in heel Nieuwegein met een positieve grondhouding worden beoordeeld. Uitgangspunt daarbij is wel dat de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw en de private omgeving worden verhoogd.
De herontwikkeling van de planlocatie aan de Perkinsbaan 1 maakt een kwalitatieve verbetering van het gebied mogelijk en draagt bij aan de onttrekking van leegstaande kantoorruimte.

3.3.2 Woonvisie 2015

De gemeenteraad heeft de Woonvisie 2015 op 24 september 2015 vastgesteld. De visie is geen alomvattende woonvisie, maar benadrukt de 4 belangrijkste opgaven voor het wonen:

- vitale stad;
- betaalbaar wonen;
- wonen en zorg;
- kwaliteit en duurzaamheid.

De vraag naar woningen in deze regio is nog steeds erg hoog en er is voorlopig nog geen sprake van krimp. In de woningbouwmonitor uit 2016 is opgenomen dat er op basis van de Primos-prognose 2012 2.200 woningen extra nodig zijn bovenop de huidige woningbouwambitie van 3.300 woningen.

Volgens het woningbehoefteonderzoek wordt de woningvraag in 2025 bepaald door 4 groepen. De 55-plussers vormen hierbij de grootste groep, gevolgd door de stijgers en de starters. Tenslotte is er een groep die niet wil verhuizen; de stabielen. Wanneer de woningvraag van deze groepen wordt afgezet tegen de bestaande woningvoorraad dan is vooral bij huurwoningen in de vrije sector de vraag aanzienlijk groter dan het aanbod. In het koopsegment is vooral behoefte aan woningen vanaf € 300.000,-. De vraag naar duurdere koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen komt met name van de stijgers en de 55-plussers die op zoek zijn naar een reguliere woning.

Het Woningbouwprogramma 2030 uit 2018, waarvoor de Toekomstvisie en de Woonvisie 2015 de belangrijke kaders vormen, schetst kort en bondig wat de gemeentelijke ambitie is met betrekking tot woningbouw. Daarnaast worden indicatieve aantallen en kansrijke woningbouwlocaties benoemd. Het Woningbouw-programma 2030 wijst locaties voor 3.500 woningen aan. Daarnaast biedt het een kader voor verwachte en onverwachte woningbouwlocaties die de komende jaren verdere uitwerking krijgen.

Planspecifiek
Het initiatief sluit goed aan bij de ambities van de woonvisie en komt tegemoet aan de vraag naar betaalbare en duurdere woningen. Daarmee zijn de woningen geschikt voor starters, alsmede voor senioren. Verder draagt het plan bij aan de vitaliteit van de omgeving van het plangebied en de kwaliteit van het woningaanbod.

3.3.3 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen

Gebiedsvisie
Voor het gebied Rijnhuizen is eind 2014 een gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein. In deze visie is een ruimtelijk raamwerk gedefinieerd waarbinnen ontwikkeling van Rijnhuizen kan plaatsvinden. Het raamwerk bestaat uit lanen en landschappelijke deelgebieden, verbonden door fietsen wandelpaden. Het ruimtelijk raamwerk is in de visie op hoofdlijnen gedefinieerd en beschreven. In de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen wordt onderscheid gemaakt in drie gebieden:

- Kleinschalige bebouwing in het gebied Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen.
- Middelgrote bebouwing in het gebied Rijnhuizen Midden.
- Grootschaligere bebouwing in het groen bij Rijnhuizen Hoog.

Onderhavige planlocatie maakt onderdeel uit van het gebied 'Rijnhuizen Hoog'. De ambitie bij Rijnhuizen Hoog is onder andere om een gemengd woonwerkmilieu te realiseren, de verblijfskwaliteit te verbeteren, groene overgangen van openbaar naar privéterrein te realiseren en de mogelijkheid open te houden voor hoogwaardige ontwikkeling op de langere termijn.

Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen
Waar in de gebiedsvisie het ruimtelijk raamwerk op hoofdlijnen is gedefinieerd en beschreven, is middels een kwaliteitskader een nadere uitwerking aan de gebiedsvisie gegeven. Het kwaliteitskader geeft inzicht in de inrichting van het openbaar gebied en geeft inrichtingsprincipes weer voor onderdelen van het raamwerk zoals lanen, groenzones en parkeeroplossingen. Daarnaast benoemt het de sfeer en identiteit van de verschillende delen van Rijnhuizen en worden de kernwaarden benoemd waaraan een vernieuwd Rijnhuizen moet voldoen; een toekomstbestendige, leefbare wijk, waarin de menselijke maat centraal staat en die recht doet aan zijn cultuurhistorische verleden. Het kader geeft de mogelijkheden en randvoorwaarden aan voor bouw- en ontwikkelvelden. Het kader is zowel inspirerend als richtinggevend.

In het kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen maakt het plangebied onderdeel uit van het sfeergebied 'Stads Rijnhuizen'. Navolgend worden enkele uitgangspunten benoemd die van toepassing zijn op het plangebied.

- Er is sprake van duidelijke rooilijnen, waarbij nieuwe bebouwing aansluit op de rooilijnen van naastgelegen buren.
- Bebouwing draagt bij aan het aan het maken van een straatwand.
- Hoekpunt Perkinsbaan/Plettenburgerbaan heeft een herkenningspunt dat in de architectuur tot uiting moet komen.
- Toevoegen groene plekken voor spelen en ontmoeten.

- Parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen.
- Ontsluiting parkeergarage gewenst via Fultonbaan.
- Als er sprake is van een half verdiepte parkeeroplossing moeten gesloten bouwdelen niet in zicht komen.
- Bij sloop-nieuwbouw: een hoge plint (minimaal 3,5 meter) aan de Marconibaan en een aan de Fultonbaan oostzijde (aan de Plettenburgerbaan).
- Bouwhoogte maximaal 15 meter, minimaal 10 meter Hoogteaccent tot 25 m. in de oksel van de Marconibaan - Plettenburgerbaan, het hoekpunt Perkinsbaan-Plettenburgerbaan tot 22 m.

Planspecifiek

Om uiting te geven aan de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen is in het ontwerp sprake van 'opknippen' van het gebouw. Door het hoekgebouw uit de rooilijn te halen en een verhoogde plint toe te passen is sprake van een accent op de hoek van de Fultonbaan / Plettenburgerbaan. Door gebruik te maken van groen en terrassen komen gesloten bouwdelen niet in zicht. Het gebouw aan de plettenburgerbaan dient als geluidswal voor het binnengebied.

Als uitwerking van de Gebiedsvisie wordt in het kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen inmiddels de eis gesteld van een zogenaamde 'plint' voor nieuwe gebouwen langs structuurlijnen van Rijnhuizen (o.a. Plettenburgerbaan en Marconibaan). Dit betreft een extra hoge begane grondvloer van minimaal 3,5 meter waar nu of in de toekomst ook andere functies als wonen kunnen worden ondergebracht, zoals (commerciële of maatschappelijke) voorzieningen of woon-werk woningen. Dit om de wijk toekomstbestendig te maken en het gebouw een duidelijk gezicht te geven naar de omgeving. Bij het bepalen van de maximale hoogte voor een appartementencomplex op deze locatie is geen rekening gehouden met een extra hoge verdieping op de begane grond. Door de plint als eis te stellen voor het appartementenblok aan de Plettenburgerbaan (blok A) is de maximale hoogte van het vigerende bestemmingsplan en de Gebiedsvisie ontoereikend, maar omdat het de entree van het gebied Rijnhuizen betreft en aan de overzijde van dit kruispunt De Meander gesitueerd is, is in dit specifieke geval een overschrijding van de bouwhoogte met maximaal 3 meter gewenst ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Op 21 februari 2019 heeft de raad van de gemeente Nieuwegein ingestemd met de aanpassing van de bouwhoogte van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen voor de planlocatie naar maximaal 25 m voor blok A en maximaal 19 m voor een deel van blok B.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van de aanvraag omgevingsvergunning valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling van bevat namelijk 123 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Aangezien het plangebied in de huidige situatie een kantoorfunctie kent, zijn de effecten op de omgeving als gevolg van de ontwikkeling en omvang van het plan beperkt. De effecten, die in de huidige situatie reeds optreden, hebben met name te maken met de verkeersgeneratie die daardoor veroorzaakt wordt. Deze effecten worden beperkt doordat parkeren uit het zicht van het openbaar gebied en binnen het plangebied wordt opgelost. De parkeerplaatsen zijn toegankelijk via de Fultonbaan waardoor het verkeer via de Perkinsbaan gemakkelijk kan worden afgewikkeld. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een opzichzelfstaande ontwikkeling.
De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 4,9 km afstand van de gemeentegrens. De Natura 2000-gebieden liggen op een dusdanige afstand en buiten de gemeentegrens van Nieuwegein, dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige invloed of in ieder geval geen significante nadelige invloed op de instandhoudingsdoelen van deze Natura 2000-gebieden heeft.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent de aanvraag omgevingsvergunning en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.- beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Dit besluit wordt opgenomen als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek
Bij een functiewijziging van kantoren naar een woningen is sprake van een gevoeliger bodemgebruik. Daarom dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor het beoogde gebruik (wonen). Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (Hopman en Peters Milieutechniek, 9 december 2016, zie bijlage 1) wordt geconcludeerd dat:

- Gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, dient de onderzoekshypothese 'onverdacht' in de zin van de NEN 5470 verworpen te worden.
- De hypothese dat de bovengrond verdacht is ten aanzien van organochloorbestrijdingsmiddelen dient te worden aangenomen. De gemeten verhoogde gehalten aan DDD en DDE zijn te relateren aan het voormalige gebruik van bestrijdingsmiddelen.
- De licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.
- De licht verhoogde concentraties aan koper in het grondwater zijn niet eenduidig te verklaren, de concentraties zijn echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft.
- De lichte verhoogde concentraties aan barium betreffen vermoedelijk van nature verhoogde achtergrondwaarden.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek
Het voorgenomen plan maakt geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wgh mogelijk. Vanwege de ligging binnen de onderzoekszone van onder andere de Plettenburgerbaan en de geluidzone van het industrieterrein Plettenburg-De Wiers, is een akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai uitgevoerd (LPB Sight, 21 december 2018, zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De hoogste geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein is op de hoogste bouwlagen van gebouw A (noord). De geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde nieuwbouw is ten hoogste 50 dB(A). Er hoeven geen zogenoemde ‘hogere waarden’ worden aangevraagd, omdat de geluidbelasting ten hoogste 50 dB(A) is.
- Structuurbaan: de berekeningen geven aan dat vanwege het wegverkeer op de Structuurbaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor deze weg zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de nieuwbouw.
- Overige wegen: Op alle woonblokken wordt op ten minste één gevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. In géén van de gevallen wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB (na

toepassing van de wettelijke aftrek) overschreden. Dit betekent dat géén dove gevels hoeven worden toegepast in het gehele project.

- Perkinsbaan, Plettenburgerbaan en Fultonbaan: een hogere waarde moet worden vastgesteld door de gemeente Nieuwegein. Een overzicht is opgenomen in bijlage V van het akoestisch onderzoek.
- Er wordt voldaan aan de (doelstelling van de) gemeentelijke indelingseisen. Alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel/buitenruimte en hebben ten minste één slaapkamer gevestigd aan de niet hoogst geluidbelaste gevel.
- Geadviseerd wordt om de geluidwering van de gevels van de woningen af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle bronnen. Op deze manier worden de bewoners optimaal beschermd tegen de geluidbelasting in de omgeving en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie
Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid vanuit het aspect geluid.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m^3. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt

Besluit gevoelige bestemmingen
Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek
Het voorgenomen plan kan, gezien de zeer beperkte omvang (< 1.500 woningen), aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de NSL-monitoringstool (2018) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties fijnstof PM_{10}, fijnstof $PM_{2,5}$ en NO_2 in de omgeving van het plangebied (rekenpunt 184228) bedragen in 2017 respectievelijk maximaal 20,1 µg/m³, 11,9 µg/m³ en 30,5 µg/m³. Daarmee wordt er voldaan aan de wettelijke grenswaarden.

De WHO en de GGD hanteren advieswaarden van 20 µg/m³ voor fijnstof PM_{10} en 10 µg/m³ voor fijnstof $PM_{2,5}$. Aan deze advieswaarden wordt (net) niet voldaan. In de toekomst zal de luchtkwaliteit, mede door schonere technieken, verbeteren, waardoor voldaan zal worden aan de advieswaarde voor fijnstof (PM_{10} en$PM_{2,5}$). Daarmee zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van 123 woningen (appartementen en grondgebonden woningen). Deze worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Plettenburg - de Wiers 2009' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht weergegeven.

De VNG-publicatie stelt dat een gebied aangewezen kan worden als gemengd gebied indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen en kantoren gesitueerd. Behalve deze woningen en kantoren zijn in de directe omgeving, aan de overzijde van de Plettenburgerbaan, bedrijven aanwezig. Derhalve is sprake van het omgevingstype gemengd gebied. Om die reden kan de richtafstand, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd.

Activiteit	Adres	Milieucategorie (maximaal toegestaan)	Richtafstand gemengd gebied (m)	Minimale afstand tot het plangebied (m)
kantoren	Wattbaan 51 - 52 Fultonbaan 2 - 6, 10 - 24 Coltbaan 1 - 19	1	0	7,5
bedrijf	Archimedesbaan 16, 16c	3.2	50	80
bedrijf	Archimedesbaan 18 - 18H	3.2	50	114
bedrijf	Archimedesbaan 19, 19A	3.2	50	148
detailhandel	Plettenburgerbaan 2	3.1	30	108
bedrijf	Parkerbaan 2	3.2	50	123
bedrijf	Celsiusbaan 1 - 2	4.2	200	235

Zoals uit de tabel blijkt wordt aan de relevante richtafstanden van omliggende bedrijven en inrichtingen voldaan. In toelichting paragraaf 4.2.2 is reeds ingegaan op het aspect geluid ten aanzien van het gezoneerde industrieterrein Plettenburg-De Wiers. Hieruit volgt dat de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde nieuwbouw ten hoogste 50 dB(A) is.
Er dient geconcludeerd te worden dat milieubelastende activiteiten in de omgeving geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen en deze niet in hun (bedrijfs)mogelijkheden worden beperkt als gevolg van het plan.

4.2.5 Externe veiligheid

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 en horeca. 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 zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. 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 ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

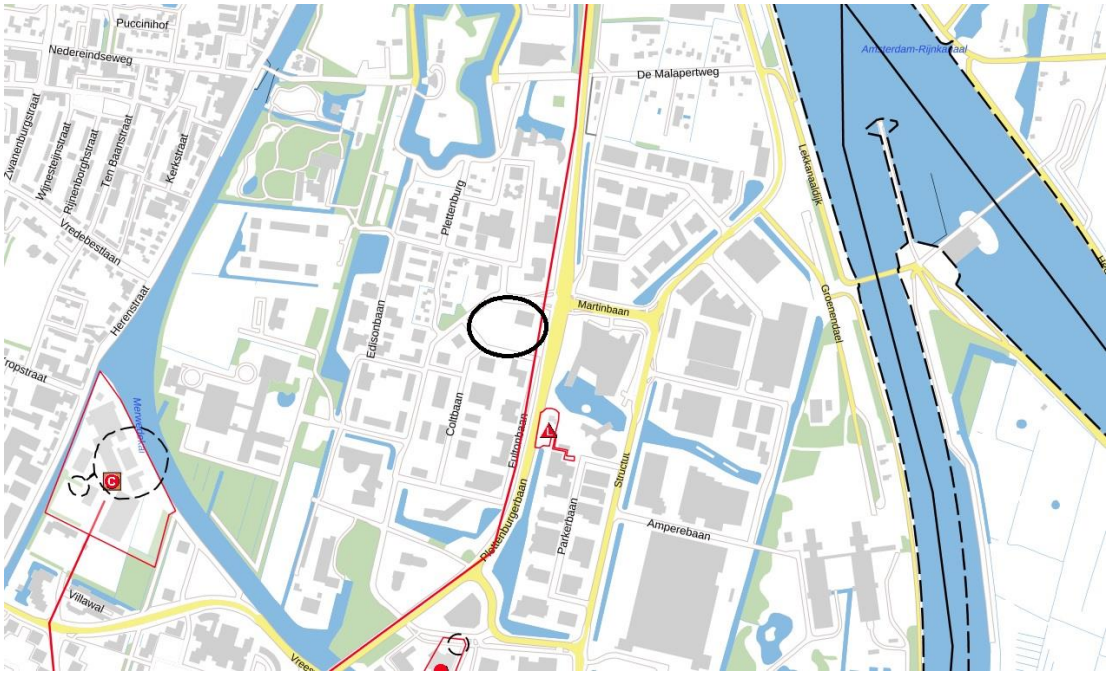
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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 ruimtelijk plan 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 invloedsgebied 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.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omcirkeld)

Uit de risicokaart volgt dat de provinciale weg N408 Plettenburgerbaan een transportroute voor gevaarlijke stoffen is. Dit is een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen van de gemeente Nieuwegein, die bestaat uit de Brugwal, Binnenwal, Zuidstedeweg en Plettenburgerbaan. Het vervoer van gevaarlijke stoffen ter hoogte van de planlocatie is dermate beperkt dat dit geen belemmering vormt.

Circa 570 m ten oosten van het plangebied liggen het Amsterdam-Rijnkanaal en Lekkanaal. Dit betreffen eveneens transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Gezien de afstand tot de kanalen vormt dit geen belemmering.

Op ruim 100 m afstand van het plangebied is een tankstation gevestigd waar LPG wordt verkocht. Het tankstation kent een plaatsgebonden risicoafstand van 45 m. Inzake het LPG-tankstation is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (Royal HaskoningDHV, referentienr. IBBG3153R001F01, 3 september 2018, zie

bijlage 3). Uit het onderzoek volgt dat de hoogte van het groepsrisico (GR) in de huidige situatie met toepassing van de juiste faalfrequenties licht afneemt ten opzichte van de eerder berekende 'huidige situatie'. Ter hoogte van 150 slachtoffers neemt de hoogte van het GR in de voorgenomen situatie licht toe ten opzichte van de gecorrigeerde huidige situatie. De maximale overschrijdingsfactor van het GR (0,61) en het maximaal aantal slachtoffers hierbij (200 personen) wijzigt niet. Het berekende totaal aantal slachtoffers neemt wel toe.

In alle situatie wordt de oriëntatiewaarde van het GR niet overschreden. Conform het Beleid externe veiligheid van de gemeente Nieuwegein wordt de voorgenomen situatie in principe geaccepteerd. Overeenkomstig dit beleid dient er wel een verantwoording voor het groepsrisico opgesteld te worden. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld (Royal HaskoningDHV, IBBG3153R002F01, 3 september 2018, zie bijlage 4). Hieruit volgt dat met betrekking tot de rampbestrijding geldt dat de zowel de ontwikkelingslocatie Perkinsbaan 1 als de locatie van het LPG-tankstation voldoende bereikbaar zijn voor de hulpverleningsdiensten. De aanwezigheid van voldoende maatregelen (bluswaterleidingen, etc.) dient door de veiligheidsregio beoordeeld te worden. Met betrekking tot zelfredzaamheid geldt dat het plangebied voorziet in voldoende vluchtwegen en schuilmogelijkheden.

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn wat betreft externe veiligheid en het plan uitvoerbaar is.

4.3 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.3.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.3.2 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan
Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. In dit plan geeft De Stichtse Rijnlanden aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De vier hoofdthema's zijn:

- waterveiligheid;
- voldoende water;
- gezond water;
- gezuiverd afvalwater;
- genieten van water.

Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoen aan de veiligheidseisen en dat bij dijkverbeteringswerken wordt uitgegaan van een duurzaam en robuust ontwerp. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden, zodat het gebied geschikt is om te wonen, werken en recreëren. Daarbij wil De Stichtse Rijnlanden dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Gezond water is voor De Stichtse Rijnlanden gezond als er een grote diversiteit aan planten en dieren in kan leven, als het veilig gebruikt kan worden voor recreatie of als grondstof voor drinkwater. Het water kan alleen zo schoon mogelijk gehouden worden als de (natuurvriendelijke) inrichtingen, het beheer en onderhoud van watersystemen worden aangepast. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert De Stichtse Rijnlanden rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Het laatste thema betreft genieten van water. Hoewel dit geen kerntaak voor het waterschap is, is het onderwerp zeer belangrijk omdat deze in relatie staat tot het watersysteem en het waterbeheer. Recreatie en in het bijzonder 'genieten van water' neemt in de Nederlandse samenleving een steeds belangrijkere plaats in. Het waterschap wil de bewoners en bezoekers van het gebied laten genieten van water in een gezonde en veilige omgeving. Zo kan het waterschap ook zijn werk zichtbaar maken voor de bewoners. Het vaarwegbeheer is een wettelijke taak van het waterschap, voor de overige recreatieve thema's neemt het waterschap een adviserende en faciliterende rol aan.

Keur en uitvoeringsregels
Per 21 oktober 2010 is de Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. In de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009 staan verboden en geboden die betrekking hebben op oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen of grondwaterlichamen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. Een gebod kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een onderhoudsverplichting. Hiermee vermeldt de Keur expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Voor oppervlakten tot 1.000 m² buiten de bebouwde kom gelden algemene regels (zie Algemene regels Keur nr. 14). Wordt er nieuwe verharding of uitbreiding van bestaande verharding aangebracht boven de gestelde ondergrens, dan moeten er compenserende maatregelen worden getroffen. In de watervergunning worden hierover voorwaarden opgenomen.

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

4.3.3 Watertoets

De ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek
Als gevolg van het voorgenomen plan wordt ten opzichte van de huidige situatie circa 2.000 m² extra verharding toegevoegd. Het gebouw wordt aangesloten op de riolering voor de afvoer van afvalwater en hemelwater. Ook voor 'de spin' wordt voorzien in de afvoer van hemelwater. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Reeds is op 29 november 2018 de watertoets ingevuld (dossiercode20181129-14-19324, zie bijlage 5). Hieruit volgt dat een normale procedure dient te worden doorlopen. Dit houdt in dat samen met het waterschap een watertoetsproces wordt doorlopen en in overleg met het waterschap wordt bekeken wat de waterkansen en -knelpunten zijn. Nadere afstemming met het waterschap zal nog gaan plaatsvinden.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het ‘beschermingsregime andere soorten’ vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dienen enkele bomen te worden gekapt en wordt het bestaande kantoorpand gesloopt. Derhalve is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Viridis, 2 oktober 2018, zie bijlage 6). Hieruit volgt dat het kappen van bomen en verwijderen van ander groen negatieve effecten kan hebben op algemene broedvogels die tot broeden zijn gekomen in het plangebied. Indien deze

werkzaamheden buiten het broedseizoen (dat globaal loopt van half maart - eind augustus) worden uitgevoerd is de kans op negatieve effecten op algemene broedvogels klein. Ten aanzien van vleermuizen wordt geconcludeerd dat er mogelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het bestaande pand en/of in holtes in twee volgroeide bomen. Aanvullend onderzoek naar de verblijfplaatsen van vleermuizen is noodzakelijk.

Vleermuizen
Door bureau Waardenburg is een notitie opgesteld waarin de sloop van het bestaande pand en de kap van de bomen wordt beoordeeld (Bureau Waardenburg, 2 februari 2019, zie bijlage 7). Op basis van aanvullende informatie over het gebouw en een tweede inspectie waarbij het gebouw ook van binnen is bezocht is het gebouw als geschikt beoordeeld voor zomeren paarverblijf voor gewone dwergvleermuis. Andere functies zijn uitgesloten en voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen sloop uitgesloten.
Het gehele gebouw wordt gesloopt en daarmee verdwijnt een zomer- en paarverblijf voor gewone dwergvleermuis. Dit betekent een overtreding van artikel 3.5 van de Wnb “Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.” Voor het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden zal dan ook een ontheffing worden aangevraagd.

Aanbevelingen
De volgende aanbevelingen zijn opgenomen in de notitie:

1. Het verstoren en vernietigen van vogelnesten die in gebruik zijn moet voorkomen worden om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen. Dit kan door het rooien van beplanting buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Wnb geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet voor het broedseizoen rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus.
2. Tijdens de sloop en nieuwbouw zullen vervangende verblijfplaatsen aanwezig moeten zijn om het territorium te kunnen behouden. Hiervoor worden in het voorjaar van 2019, ruim voor de sloopwerkzaamheden, in de directe omgeving van het gebouw ten minste vier zogenaamde paarkasten tijdelijk opgehangen aan de (te behouden) bomen aan de rand van het plantsoen. De kasten worden zodanig geplaatst dat elk een andere expositie ten opzichte van de zon heeft.
3. Bij het slopen moet worden voorkomen dat een eventueel aanwezige vleermuis kan worden gedood. Dit is mogelijk door voorafgaande aan de sloop de aanwezige spleten aan de onderzijde te voorzien van een zogenaamde ‘exclusion flap’, een flexibele afsluiting waarbij dieren wel de spleet uitkunnen maar niet meer terug kunnen. Om de dieren de gelegenheid te geven de spleet te verlaten moeten de flaps uiterlijk voor de
4. winterperiode worden aangebracht. De periode tussen het aanbrengen van de flaps en de sloop mag niet alleen bestaan uit nachten met temperaturen rond het vriespunt.
5. In de nieuwbouw worden permanente voorzieningen opgenomen die minimaal geschikt zijn voor zomer- en paarverblijven. De permanente voorzieningen worden zodanig ingebouwd dat, vergelijkbaar met de huidige situatie, elk een andere expositie ten opzichte van de zon heeft. Het betreft dus minimaal 4 voorzieningen en ze zijn bij voorkeur ook geschikt voor grote groepen dieren.
6. In de zomer nadat de nieuwbouw is opgeleverd kunnen de tijdelijke kasten aan bomen worden verwijderd.

4.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen de bepalingen over omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving van de Erfgoedwet overgaan naar de Omgevingswet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel

redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek
De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Nieuwegein.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied: zwarte ovaal)

Uit de archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied een relatief hoge archeologische verwachtingswaarde kent (AWV2). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodeningrepen dieper dan 30 cm - Mv en plangebieden groter dan 500 m². Uit het verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 1) volgt dat de bovengrond in elk geval voor 0,5 m -mv ontgraven is. Daarmee worden er geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect archeologie.

4.6 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek
In of nabij het plangebied zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.7 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.7.1 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Nieuwegein heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2011-2015 (vastgesteld op 23 februari 2011). De Nota Parkeernormen maakt onderdeel uit van het verkeersbeleid voor de gemeente Nieuwegein en is een actualisatie van de Nota Parkeren 1999.

Planspecifiek
In het voorgenomen plan worden een commerciële ruimte, 11 grondgebonden woningen, 80 appartementen met een oppervlak tot 90 m² en 32 appartementen met een oppervlak van 96 m² tot 211 m² gerealiseerd. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie, gebaseerd op de Nota Parkeernormen 2011-2015.

programma	aantal woningen / m² bvo	norm per woning	Benodigd aantal parkeerplaatsen
appartementen (60 - 80 m²)	70	1,4	98
appartementen (>80 m²)	42	1,6	67,2
grondgebonden woningen (100- 160 m²)	11	1,7	18,7
commerciële ruimte	114	-	*
Totaal			183,9

** Wat betreft de commerciële ruimte is de avondperiode maatgevend. Op deze periode heeft de parkeerbehoefte van de commerciële ruimte geen effect en hiervoor hoeven dus ook geen extra parkeerplaatsen te worden toegevoegd. Desondanks is rekening gehouden met een 5-tal parkeerplaatsen voor de commerciële ruimte. Daarmee wordt voorzien in ruim voldoende parkeergelegenheid.*

Uit de tabel volgt dat er een parkeerbehoefte is van 184 parkeerplaatsen. In totaal worden met 194 parkeerplaatsen ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Van het totaal zijn 127 parkeerplaatsen openbaar en 67 parkeerplaatsen betreffen privé parkeerboxen. Een deel van de parkeerplekken ligt onder/tegen de woongebouwen en zijn overkapt door een dek. De overige plekken liggen op het terrein daartussen, deels overkapt door een speelbrug.

Fietsparkeren
De Nota Parkeernormen 2011-2015 bevat geen normen voor fietsparkeren. Alle appartementen krijgen echter een berging toegewezen op het parkeerniveau van minimaal 5 m² per stuk. De bergingen zijn voldoende groot om de fiets in te stallen. Daarmee is per woning ruimte voor fietsparkeerplaatsen aanwezig, wat als acceptabel wordt beschouwd. Fietsers kunnen via de hellinbaan het binnenterrein, en daarmee de bergingen, bereiken.

4.7.2 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
In de huidige (planologische) situatie is een kantoorpand van twee bouwlagen aanwezig. Het bruto vloeroppervlak van dit gebouw bedraagt circa 1.900 m² bvo (2 × 950 m²). Uitgaande van de categorieën 'schil centrum' en 'matig stedelijk' bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie van een kantoor zonder baliefunctie volgens CROW-publicatie 381 6,8 voertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Bij 1.900 m² bvo is de verkeersgeneratie gelijk aan 19 × 6,8 = 129,2 voertuigbewegingen per etmaal.

In het voorgenomen plan worden een commerciële ruimte, 11 grondgebonden woningen, 80 appartementen met een oppervlak tot 90 m² en 32 appartementen met een oppervlak van 96 m² tot 211 m² gerealiseerd. De navolgende tabel geeft de bijbehorende verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt aangesloten op de categorieën 'schil centrum' en 'matig stedelijk'.

programma	aansluiting CROW	aantal woningen / m² bvo	gemiddelde norm per woning / behandelkamer	gemiddelde verkeersgeneratie
appartementen (65 - 89 m²)	koop, appartement, midden	80	5,4	432
appartementen (96 - 211 m²)	koop, appartement, duur	32	6,9	220,8
grondgebonden woningen	koop, huis, tussen/hoek	11	6,9	75,9
commerciële ruimte(1)	fysiotherapiepraktijk (4 behandelkamers)	114	15,4	61,6
Totaal				790,3

(1) De invulling van de commerciële ruimte is nog niet vastgesteld. Een fysiotherapiepraktijk is een voorbeeld van een mogelijke invulling van de ruimte en geeft een indicatie van de te verwachten verkeersgeneratie weer.

Uit de tabel volgt dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld 790 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Ten opzichte van de huidige situatie is dit een toename. Het plangebied wordt, gelijk aan de huidige situatie, ontsloten via de Fultonbaan welke in verbinding staat met de Perkinsbaan. De Perkinsbaan en de daarop aansluitende Plettenburgerbaan beschikken over voldoende capaciteit het verkeer als gevolg van de ontwikkeling op te vangen. Bovendien vinden er diverse ingrepen op gebiedsniveau plaats, waardoor ook na transformatie van Rijnhuizen geen belemmeringen worden verwacht ten aanzien van het aspect 'verkeer' (zie navolgende alinea).

Rijnhuizen
Het gebied Rijnhuizen is één van de grootste en meest kansrijke gebieden voor grootschalige stedelijke gebiedstransformatie in de provincie met daarnaast voldoende nieuwbouwpotentie (in totaal ruimte voor maximaal 1500 woningen). Voorwaarde voor deze transformatie is een opwaardering van de openbare ruimte en ontsluiting van het gebied. Gemeente, provincie en gebiedspartijen hebben gezamenlijk een organische investeringsstrategie voor de openbare ruimte in Rijnhuizen uitgewerkt. Provinciale Staten hebben in 2016 het realisatieplan voor 'Mooi Rijnhuizen' in Nieuwegein vastgesteld. Een budget hiervoor is opgenomen in het integraal gebiedsontwikkelinggsprogramma 2012-2019 (IGP). Het doel is Rijnhuizen te transformeren van een grootschalige kantorenlocatie naar een gemengd woon- en werkgebied. Daarmee vinden op gebiedsniveau diverse ingrepen in de openbare ruimte plaats, waardoor in de toekomstige situatie sprake is van een

opwaardering van de openbare ruimte en de bereikbaarheid. Deze ingrepen in de openbare ruimte vinden plaats buiten het kader van onderhavige aanvraag omgevingsvergunning.

4.8 Duurzaamheid

Landelijk beleid
In het Bouwbesluit 2012 zijn wettelijke eisen omschreven waaraan minimaal voldaan moet worden ten aanzien van energie en isolatiewaarden. Een energieprestatiecoëfficiëntberekening (EPC) en een milieuprestatie-berekening (MPG) volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen bij transformaties volgens het Bouwbesluit 2012 niet te worden gemaakt, want het gaat formeel gezien om een verbouwing. Er gelden hiervoor wel thermische isolatie-eisen. Welke eisen precies gelden is afhankelijk van of sprake is van een geen ingrijpende renovatie.

Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. BENG vervangt dan de EPC. Dit vloeit voort uit het SER-Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

Op 3 april 2018 is de Wet voortgang energietransitie (Wet VET) door de Eerste Kamer aangenomen. In de Wet VET is onder andere geregeld dat de aansluitplicht op het aardgasnet voor nieuwbouwwoningen vervalt. Ook bij splitsing van een gebouw wordt voorkomen dat er nieuwe gasaansluitingen komen. Vanaf 1 juli 2018 mogen gemeenten geen vergunningen meer afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een gasnet, tenzij de gemeente hiervoor ontheffing heeft verleend. De criteria om te toetsen of ontheffing zou mogen worden verleend worden vastgelegd in een ministeriële regeling die momenteel opgesteld wordt.

Gemeentelijke beleid duurzaam bouwen
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 raad 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 ten opzichte van de op dat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard in Nederland. Naast bovenstaande prestatie-eis zijn de volgende basismaatregelen vastgesteld:

- Bij nieuwbouw een lagetemperatuurverwarmingssysteem toepassen.
- Bij renovaties een energieprestatie-onderzoek (EPA) uitvoeren.
- 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, gebruikskwaliteit ('people'), energie, milieu ('planet') en toekomstwaarde ('profit'). GPR-gebouw geeft per thema een score op een schaal van 1 tot 10. In de gemeente Nieuwegein dient de GPR-score voor alle thema’s minimaal 7,0 te zijn, waarbij de thema’s energie en milieu mogen worden samengevoegd tot één DPG-score (Duurzaamheids Prestatie Gebouw).

De gemeente Nieuwegein streeft naar het vergroten van het aandeel groendaken. Groendaken zorgen niet alleen voor wooncomfort, maar ze zijn ook mooi om te zien en dragen bij aan waterberging en verkoeling in de stad.

Gemeentelijk beleid energieneutraliteit
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 een warmtenet (collectief) of via elektrische warmtepompen (individueel of collectief) of andere duurzame

technieken. De gemeente Nieuwegein ondertekende op 16 maart 2018 het 'Convenant Aardgasvrije Nieuwbouw' met Stedin, de provincie Utrecht en regiogemeenten. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouw zonder aardgasaansluiting echter niet voldoende.

Ondanks dat BENG pas vanaf 2020 geldt, zien wij graag dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd. Energieneutraal betekent momenteel bouwen met een EPC van 0,0, waarbij al het gebouwgebonden energieverbruik is verduurzaamd. De gemeente Nieuwegein daagt bouwers graag uit extra prestaties te leveren op energieneutraliteit. Het liefst via een 'nul-op-de-meter'-energieconcept, waarbij zowel gebouw- als gebruikersgebonden energieverbruik is verduurzaamd.

Het beleid van de gemeente Nieuwegein is om bij herstructurering, renovatie en nieuwbouw inrichtingsmaatregelen te nemen die een optimale bijdrage leveren aan de inpassing van de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie). Door maatregelen te nemen kan eventuele schade, hinder en overlast zoveel mogelijk voorkomen worden. De volgorde voor de verwerking van regenwater is vasthouden, bufferen, infiltreren en vertraagd afvoeren.

Beleid klimaatadaptatie
Vanwege klimaatveranderingen krijgen we te maken met meer en heftigere regenbuien, langere droge periodes en meer hete zomerse dagen en nachten. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen moet nu al stap voor stap geïnvesteerd worden in een klimaatbestendige inrichting van de stad. Op rijksniveau is in 2014 de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie vastgesteld. Deze beslissing houdt in dat uiterlijk in 2020 klimaatadaptatie integraal onderdeel van beleid en handelen moet zijn en dat in 2050 de Nederlandse steden waterrobuust en klimaatbestendig moeten zijn. De gemeente Nieuwegein maakt deel uit van het regionale samenwerkingsverband Coalitie Ruimtelijke Adaptatie (CRA) regio Utrecht. In 2018 heeft de gemeente Nieuwegein de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld.

Het beleid van de gemeente Nieuwegein is om bij herstructurering, renovatie en nieuwbouw inrichtingsmaatregelen te nemen die een optimale bijdrage leveren aan de inpassing van de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie). Door maatregelen te nemen kan eventuele schade, hinder en overlast zoveel mogelijk voorkomen worden. De volgorde voor de verwerking van regenwater is vasthouden, bufferen, infiltreren en vertraagd afvoeren.

Een aantal beleidsregels uit Visie Klimaatadaptatie:

- Buien die niet meer door de riolering verwerkt kunnen worden bovengronds verwerkt. Hierbij mag geen schade door wateroverlast ontstaan.
- De kavel met of zonder bebouwing zodanig inrichten en ontwerpen dat minimaal 20 mm van het bestaande en het te realiseren verharde oppervlak kan worden verwerkt op het betreffende perceel (zonder riolering). De ambitie van de gemeente is om 45 mm lokaal te kunnen vasthouden en infiltreren.
- Bij bestaande bebouwing straatpeil verlagen ten opzichte van vloerpeil mits de drooglegging dat toelaat.
- Het gebruik van halfverhardingen of waterdoorlatende of open verhardingen. Bij gemeenschappelijke tuinen is minimaal 75% groen, halfverhard of oppervlaktewater. In de openbare ruimte is dat 50%.
- Aanleg van wegen op afschot of holle wegen voor extra wateropvang. Verharding is waterpasserend bij lage intensiteit verkeer of parkeerplaatsen.
- Verharding draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting, bijvoorbeeld door toepassing van tijdelijke waterberging (zoals verdiepte parkeerplaatsen), waterpasserende of waterdoorlatende verharding.
- Openbare ruimte en percelen inrichten met groenlocaties die bijdragen aan de thema's hittestress en wateroverlast. In potentiële wateropvanglocaties is het groen overstromings- en droogtetolerant.
- Toepassen van groene gevels en groene daken. Ambitie: alle platte daken een groen dak. Voldoende groene verblijfslocaties met schaduwplekken, ook bij parkeerplaatsen.

Planspecifiek

Het totale complex wordt voorzien van een collectieve warmwaterverwarming en warmwaterinstallatie welke wordt gevoed vanuit een centrale stookruimte. De gemeente Nieuwegein is voornemens om binnen enkele jaren een lage temperatuuwarmtenet gevoed met duurzame warme (hierna: 'warmtenet') in de wijk Rijnhuizen te faciliteren. Zodra dit warmtenet gerealiseerd is zal de ontwikkelaar het totale complex op dit warmtenet aansluiten. De te realiseren verwarmingsinstallatie en warmwaterinstallatie zal volledig op deze transitie worden afgestemd, zodat toekomstige eigenaren niet met deze transitie worden belast en de ingreep beperkt kan blijven tot enkele technische handelingen. Ten behoeve van het tapwater wordt in alle woningen en appartementen een booster warmwaterpomp geplaatst die het tapwater tot 65 graden Celsius verwarmt. Voorts is de initiatiefnemer voornemens PV-panelen op het dak te plaatsen.

De mogelijkheden met betrekking tot klimaatadaptatie zijn bij het voorgenomen plan om een aantal redenen beperkt. In het onderhavige geval vindt een toename aan verharding plaats als gevolg van het woningbouwprogramma. Rondom de bebouwing wordt een groene buitenring gerealiseerd voor een zachte overgang tussen straat en de iets hoger gelegen woongebouwen. Bij deze buitenring zijn er mogelijkheden voor infiltratie in het geval van (grote hoeveelheden) neerslag. Aan de binnenzijde van het blok is sprake van een dubbel maaiveld. Op het lage niveau staan verspreid bomen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 2°en 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning. In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is de betaling van eventuele tegemoetkoming in de planschade en eventuele inrichtingskosten in de openbare ruimte geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

Participatie
De initiatiefnemer heeft op 1 oktober 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de eigenaren, de gebouwgebruikers en omwonenden van het nieuwbouwplan. In totaal werden 107 geadresseerden aangeschreven, waarvan in totaal 27 personen de bijeenkomst hebben bijgewoond. Tijdens deze avond is het project toegelicht en was er de mogelijkheid kennis te maken met de ontwikkelaar, gemeente en makelaar. De omwonenden waren positief verrast over de uitnodiging en te spreken over het plan.

Zienswijzen
Op 24 januari 2019 is een zienswijze ingediend op onderhavig initiatief. De zienswijze heeft betrekking op de bouwhoogte van blokken A en B, welke een overschrijding kennen van 4,85 m respectievelijk 4,00 m ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. De reclamanten achten deze overschrijding van de maximale bouwhoogte niet wenselijk.
Het college van burgemeester en wethouders stellen dat een stedenbouwkundig hoogteaccent van belang is om de belangrijkste entree van Rijnhuizen te accentueren. In een raadsvoorstel is aangegeven waarom een bouwhoogte van maximaal 25 m en 19 m wenselijk is (kenmerk: 2019-001). In vervolg daarop is op 24 februari 2019 door de raad van de gemeente Nieuwegein een aangepaste bouwhoogte van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen voor Perkinsbaan 1 vastgesteld. Voor blok A is een maximale hoogte van 25 m vastgelegd, voor een deel van blok B betreft dit maximaal 19 m.