adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

Wattbaan 6-22

Gemeente Nieuwegein

Datum: 5 juni 2018

Projectnummer: 170502



INHOUD

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding tot de herziening**	**3**
1.2	**Ligging en begrenzing van het besluitgebied**	**3**
1.3	**Vigerende regelingen**	**4**
1.4	**Leeswijzer**	**5**
2	**Bestaande situatie**	**6**
2.1	**Algemeen**	**6**
2.2	**Ruimtelijke hoofdstructuur**	**8**
2.3	**Functionele structuur**	**9**
3	**Beleidskader**	**10**
3.1	**Rijks-, provinciaal en regionaal beleid**	**10**
3.2	**Gemeentelijk beleid**	**15**
4	**Planbeschrijving**	**23**
4.1	**Planuitgangspunten**	**23**
4.2	**Omgevingsaspecten**	**28**
4.3	**Milieuaspecten**	**34**
4.4	**Belemmeringen**	**45**
4.5	**Duurzaamheid**	**45**
5	**Uitvoerbaarheid**	**49**
5.1	**Economische uitvoerbaarheid**	**49**
5.2	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**49**

Bijlagen:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 3: Quick scan externe veiligheid
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot de herziening

De bestaande negen gekoppelde kantooreenheden aan de Wattbaan 6-22 in Nieuwegein staan leeg. Het is niet te verwachten dat zich binnen afzienbare termijn een nieuwe kantoorhuurder zal aandienen. Om die reden wordt een transformatie van het gebouw beoogd. Een functieverandering naar wonen ligt daarbij voor de hand en past binnen de gebiedsvisie, die voor het gebied Rijnhuizen is vastgesteld.

Ter plaatse van de Wattbaan 6-22 worden negen eengezinswoningen gerealiseerd, deels tweelaagse woningen van tenminste 129 m^2 en deels drielaagse woningen vanaf 184 m^2. Deze ontwikkeling is niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. De transformatie past goed binnen het toekomstbeeld dat de gemeente voor het gebied voor ogen heeft. Zo ligt sinds 25 januari 2018 het bestemmingsplan 'Rijnhuizen' als voorontwerp ter visie, waarin onderhavige locatie onder andere is aangewezen als 'woonwerkgebied'.
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het college van burgemeester en wethouders heeft het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2°, van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling in het besluitgebied.

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

Het besluitgebied ligt in het oosten van Nieuwegein op het bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers. De locatie bevindt zich in de kantoorzone van dit bedrijventerrein. Aan de west-, noord- en oostzijde wordt de locatie begrensd door de Wattbaan. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het bedrijf Van Straaten Post. Het besluitgebied staat kadastraal bekend als Jutphaas sectie D nummer 1833 en 2178.
Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het besluitgebied te zien.



Ligging besluitgebied (bron: Bing Maps)

1.3 Vigerende regelingen

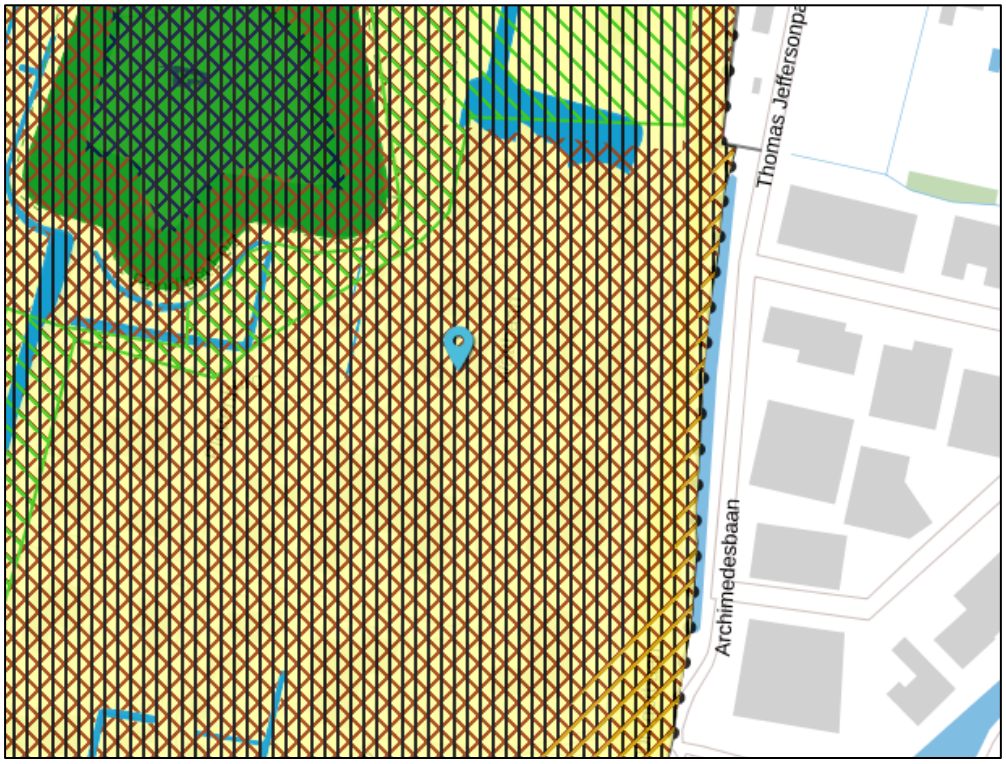
Op dit moment geldt voor het besluitgebied het bestemmingsplan ‘Plettenburg - De Wiers 2009’. Dit bestemmingsplan is op 17 februari 2010 door de gemeenteraad van Nieuwegein vastgesteld. Het besluitgebied heeft hierin de bestemming ‘Kantoren’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor kantoren, opleidingsinstituten, onderzoeksinstituten en laboratoria. Woningen zijn niet in de gebruiksmogelijkheden opgenomen en de realisatie van maximaal 9 eengezinswoningen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding besluitgebied (rood)

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat op 25 januari 2018 het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Rijnhuizen’ in procedure is gebracht. Artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw geeft de gemeente Nieuwegein de mogelijkheid om af te wijken van een aantal wettelijke regels, zoals de mogelijkheid om af te wijken van de huidige RO

standaarden. Door de toepassing van deze zogenaamde ‘verbrede reikwijdte’ ziet bestemmingsplan ‘Rijnhuizen’ er anders uit dan een traditioneel bestemmingsplan.
Het besluitgebied is in het voorontwerp aangewezen als structuurvisie-gebied ‘Archeologie 2’. Deze gronden zijn mede bestemd ter bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Verder heerst ter hoogte van het besluitgebied het structuurvisie-gebied ‘exploitatiegebied’ waarin regelingen zijn bepaald met betrekking tot het kostenverhaal. Ten slotte is het besluitgebied aangewezen als structuurvisie-gebied ‘woon-werkgebied’ waar onder bepaalde voorwaarde de volgende activiteiten zijn toegestaan: wonen, bedrijfsactiviteiten tot categorie 1, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening, horeca tot categorie 2 en extensieve recreatie.



Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan ‘Rijnhuizen’ met globale aanduiding besluitgebied (blauwe marker)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beschrijving van het initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de gevolgde procedure. Tevens wordt het project getoetst aan de economische uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

2.1 Algemeen

2.1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het besluitgebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van de voor de omgevingsvergunning relevante aspecten. De paragrafen gaan achtereenvolgens in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke structuur en de bebouwingsstructuur, maar ook op de aspecten ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, verkeer, de functionele structuur en milieutechnische aspecten.

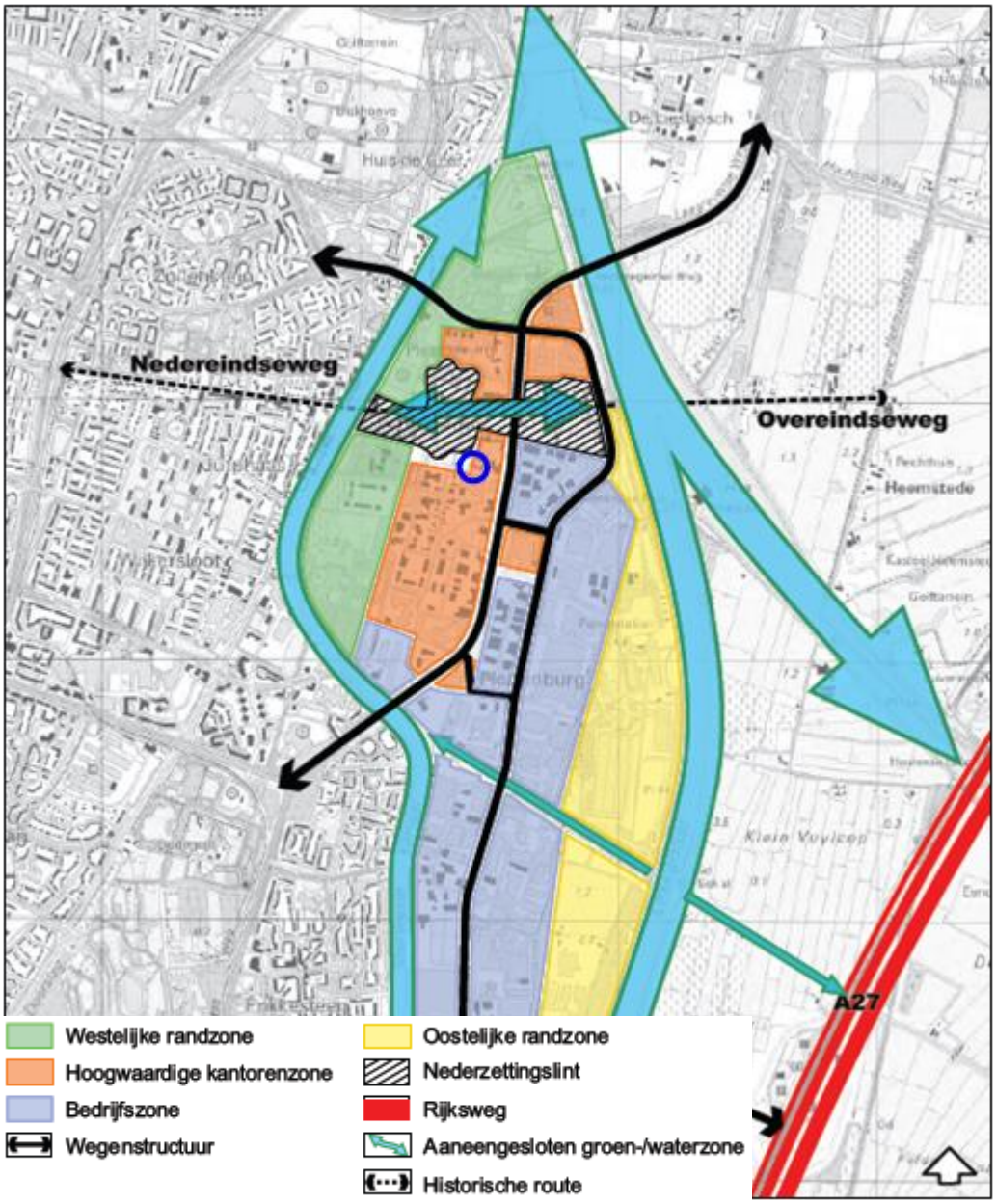
2.1.2 Nieuwegein in groter verband

De gemeente Nieuwegein ligt in het rivierkleigebied van de provincie Utrecht, tussen de gemeenten Utrecht, Houten, Vianen en IJsselstein. De Lek vormt in het zuiden de gemeentegrens van Nieuwegein. In sociaaleconomisch opzicht maakt Nieuwegein deel uit van de Utrechtse agglomeratie die ruim een half miljoen inwoners telt. De gemeente heeft een landoppervlak van 2.565 hectare en is met een inwonertal van 61.721 op 1 april 2016 na Utrecht, Amersfoort, Veenendaal en de Stichtse Vecht, de vijfde gemeente van de provincie.

Nieuwegein is een jonge gemeente, in 1971 ontstaan als groeikern na samenvoeging van Jutphaas en Vreeswijk. De gemeentegrenzen zijn in de loop van de tijd onderhevig geweest aan veelvuldige veranderingen als gevolg van het expanderende Utrecht en aanpassingen aan de moderne infrastructuur. De bebouwing wordt vrijwel geheel ingesloten door (moderne) infrastructuur: de rijkswegen A2 en A12 in het westen en noorden en globaal de rijksweg A27 in het oosten en de Lek in het zuiden.

Bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers
Op het bedrijventerrein zijn twee oost-west gelegen historische linten aanwezig: de Schalkwijksewetering en de voormalige Overeindseweg (thans Malapertweg en Rond het Fort). Twee belangrijke groengebieden zijn de zone langs het Lekkanaal en de westelijke zone met onder andere het kantorencomplex Rijnhuizen, sportcomplex Rijnhuizen en begraafplaatse Noorderveld. Het bedrijventerrein is verdeeld in een kantorenzone in het westelijk deel met aan weerszijden van de Plettenburgerbaan hoogwaardige en representatieve kantorengebouwen (waaronder het tijdelijke gemeentehuis) en in het oostelijk deel een bedrijvenzone, die doorloopt in het bedrijventerrein De Wiers-Zuid.

Op de navolgende afbeelding is de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers weergegeven. Hierop is te zien dat het besluitgebied zich binnen de hoogwaardige kantorenzone bevindt.



Ruimtelijke hoofdstructuur bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers met globale aanduiding besluitgebied (blauw)

2.1.3 Korte beschrijving besluitgebied

Het besluitgebied ligt in het oosten van Nieuwegein op het bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers. De locatie bevindt zich aan de westzijde van de Plettenburgerbaan in de kantoorzone en betreft het perceel aan de Wattbaan 6-22.



Luchtfoto besluitgebied (bron: Bing Maps)

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het perceel aan de Wattbaan 6-22 is in de huidige situatie grotendeels verhard en voor een groot deel bebouwd. De bebouwing is centraal op het perceel gelegen. Ten zuiden van de bebouwing zijn parkeerplaatsen gelegen. De bebouwing bestaat uit negen gekoppelde kantooreenheden met een plat dak. De kantooreenheden hebben een oppervlakte variërend van circa 122 m^2 tot circa 184 m^2.

Op de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie in het besluitgebied weergegeven.



Huidige situatie besluitgebied

2.3 Functionele structuur

Het bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers bestaat uit twee functioneel verschillende onderdelen: het bedrijventerrein Plettenburg-De Wiers en het kantorenterrein Rijnhuizen. Het besluitgebied ligt op het kantorenterrein Rijnhuizen. Rijnhuizen is in een parkachtige omgeving ontwikkeld. Het terrein wordt gebruikt door diverse laboratoria, wetenschappelijke instellingen en overige gebruikers in de zakelijke en financiële dienstverlening. Het gebied is voornamelijk in de jaren negentig ontwikkeld. De panden in het gebied Rijnhuizen hebben overwegend een hoogwaardige uitstraling. Het gebied is intensief bebouwd, met zelfstandige kantoorvestigingen en kantoorverzamelgebouwen. Het pand in het besluitgebied betreft negen gekoppelde kantoorvilla's.

3 Beleidskader

3.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke plannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing
Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

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.

Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen

en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing
Onderhavig plan maakt de transformatie van kantoren naar woningen mogelijk. In vergelijking met de nu geldende bestemming is er sprake van een naar aard dusdanige functiewijziging dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Deze ontwikkeling voorziet in een behoefte naar nieuwe woningen. Hiervoor wordt verwezen naar de tabel in paragraaf 3.1.3, paragraaf 3.1.6 en paragraaf 3.2.2. De nieuwe woningen worden binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het besluitgebied ligt namelijk binnen de rode contour van Nieuwegein. Met onderhavig project wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 4 februari 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028 vastgesteld. De nieuwe structuurvisie dient ter vervanging van de Structuurvisie Utrecht 2005-2015. Op 3 november 2014 hebben Provinciale Staten de tweede partiële herziening van de structuurvisie vastgesteld. Op 12 december hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) en de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016) vastgesteld.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:
- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats.

Behouden en versterken kwaliteit landelijk gebied
Utrecht wil de kwaliteit van haar landelijk gebied behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wil de provincie onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners

biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

Accent op de binnenstedelijke opgave
In het ruimtelijk beleid maakt de provincie de hoofdkeuze om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom is het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Kantoren
In de Provincie Utrecht is vooral op de kantorenmarkt sprake van een forse leegstand. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen zal dit voor een groot deel structureel zijn. In een provincie met grote druk op de ruimte is leegstand van kantoren op de schaal zoals deze zich nu voordoet onaanvaardbaar en vermindering van het aanbod is daarom gewenst. Gezien de huidige overcapaciteit is de Provincie Utrecht daarom zeer terughoudend met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De provincie richt zich op het beperken van de aanwezige (nog niet gerealiseerde) plancapaciteit. Daarbij wordt gekeken naar het feit of er concreet zicht is op het gebruik als kantoor in de planperiode. Tegelijk moet worden ingezet op sanering van het aanbod aan kantoren, daar waar sprake is van een forse leegstand. Daarnaast geeft de provincie aan de vraag en het aanbod op de kantorenmarkt zoveel mogelijk in evenwicht te brengen, zowel kwantitatief als kwalitatief. De provincie wil stimuleren dat op bestaande kantorenlocaties kansen worden benut (herontwikkeling, transformatie, functiewijziging) om daarmee de kwaliteit en het functioneren van kantoorgebieden in onderlinge samenhang te verbeteren. Gezien de druk op de Utrechtse woningmarkt ligt een transformatie van leegstaande kantoren naar woningen voor de hand. Door terughoudend te zijn met nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen wordt deze druk nog verder vergroot.

Wonen
De provincie Utrecht heeft een programma van 68.000 woningen opgenomen in de PRS. Ruim 80% van dit programma kan worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Daarmee wordt voldaan aan de ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen na overleg met gemeenten, op basis van bestaande plannen en nog beschikbare (binnenstedelijke) capaciteiten en de, grotendeels uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht voortkomende, uitbreidingslocaties. De (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren en prognosecijfers over de woningbehoefte zijn daarbij gebruikt als referentie. Het is een indicatief programma, waarvan wordt verwacht dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is. De voortgang van dit woningbouwprogramma wordt jaarlijks gemonitord en om de vier jaar herijkt op basis van de dan bekende gegevens en inzichten. Dit kan indien nodig leiden tot aanpassing van het programma en de uitbreidingslocaties.

Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen)

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijk	**uitleg**	**totaal**		**Binnenstedelijk**	**uitleg**	**totaal**
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295	6.452	39.255	1.270 + PM	40.525+ PM
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480	1.822	12.530	4.000	16.530
Regio West	4.610	290	4.900	914	4.690	210	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500	2.023	6.200	375	6.575
Totaal Provincie Utrecht	**55.250 (81 %)**	**12.925 (19 %)**	**68.175**	**11.211**	**62.675 (91 %)**	**5.855 (9 %)**	**68.530 + PM**

Woningbouwprogramma 2013-2028

Om te voorkomen dat te veel soortgelijk aanbod op eenzelfde moment op de markt wordt gebracht, is het van belang dat gemeenten onderling in regionaal verband hun plannen qua inhoud en planning afstemmen waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gehanteerd. Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.

Toetsing

In de PRS wordt aangegeven dat op de kantorenmarkt sprake is van een grote leegstand. De provincie wil daarom inzetten op het terugbrengen van het bestaande aanbod aan kantoren door onder andere herontwikkeling, transformatie en functiewijziging. Op de woningmarkt bestaat een groot tekort aan woningen en daarom kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een transformatie van kantoren naar woningen. Dit betreft exact de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied. Het voornemen bestaat om hierin negen eengezinswoningen te realiseren. De transformatie naar woningbouw past geheel in de beleidslijn uit de PRS.

3.1.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de nieuwe structuurvisie hoort ook de herziene versie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV is gelijktijdig met de PRS op 4 februari 2013 vastgesteld en bevat regels voor gemeenten. De gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het maken van ruimtelijke plannen. De regels zijn nodig om het provinciale ruimtelijke beleid te kunnen realiseren. Op 3 november 2014 hebben Provinciale Staten de tweede partiële herziening van de verordening vastgesteld. Op 12 december hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) en de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016) vastgesteld.

Kantoren

Op het thema kantoren is artikel 3.5 uit de PRV van toepassing. Hieruit blijkt dat kantoren op de kaart ‘Wonen en werken’ worden aangeduid. Nieuwvestiging van kantoren mag middels een ruimtelijk plan niet worden mogelijk gemaakt. Een ruimtelijk plan met een kantorenbestemming moet bestemmingen en regels bevatten die voorzien in een bestemmingswijziging van bestaande kantoorbestemmingen naar een andere functie indien:

- de bestemming kantoor of kantoren nog niet is gerealiseerd;
- er nog geen bouwvergunning op grond van de Woningwet of omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangevraagd;
- er geen zicht is op realisatie van de bestemming binnen de planperiode.

De toelichting op een ruimtelijk plan dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat aan de voorgaande voorwaarden is voldaan. Voor de nieuwe functie geldt eveneens dat er zich moet zijn op realisatie binnen de planperiode.

Wonen
Op het thema wonen zijn artikel 3.1 en 3.2 uit de PRV van toepassing. Onder het stedelijk gebied vallen die gronden die volgens de kaart 'Wonen en werken' als stedelijk gebied zijn aangewezen. Daarnaast kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

Op de navolgende afbeelding is te zien dat het besluitgebied binnen de rode contour van Nieuwegein ligt. Binnen de rode contour is verstedelijking toegestaan.



Kaart Wonen werken met globale aanduiding besluitgebied (blauw)

Toetsing
In onderhavig besluitgebied is sprake van transformatie van kantoren naar woningen. De kantooreenheden staan leeg en op de woningmarkt is een tekort aan woningen. De nieuwe ontwikkeling vindt bovendien plaats binnen de bebouwde contour. Hierbinnen is verstedelijking toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de PRV.

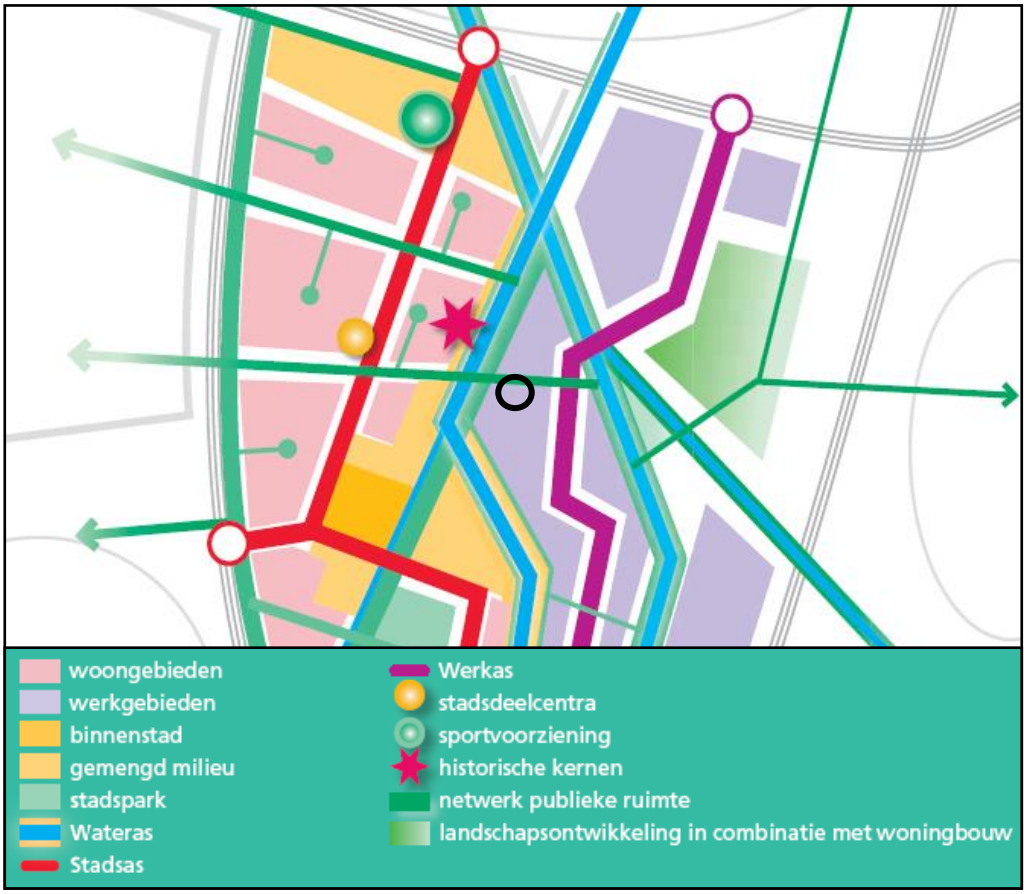
3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Nieuwegein Verbindt 2030 (2010)

In de structuurvisie geeft de visie van de gemeentelijke overheid over Nieuwegein in de periode tot 2030 weer. Binnen de visie worden vier stadsbrede ontwikkelthema's en een aantal ontwikkelzones onderscheiden. De thema's zijn gericht op:

- 'Nieuwegein Leeft'; inzetten op kwalitatief hoogwaardig wonen en werken in Nieuwegein met bijbehorende hoogwaardige voorzieningen voor jong en oud;
- 'Mooi Nieuwegein'; revitaliseren en beleefbaar maken van 'cultuurhistorische parels' en inzetten op aansprekende nieuwe architectuur op cruciale plekken in de stad;
- 'Nieuwegein Verbindt'; intensiveren en versterken van de verbindingen in de stad en met het buitengebied en verbeteren van de kwaliteit van de publieke ruimte;
- 'Duurzaam Nieuwegein'; de stad neemt haar verantwoordelijkheid jegens omgeving en volgende generaties door deze niet onnodig te belasten met milieuknelpunten en waar mogelijk deze milieuknelpunten te verminderen.

In het integraal ontwikkelingsbeeld voor Nieuwegein is het besluitgebied opgenomen als werkgebied.



Uitsnede Integraal ontwikkelingsbeeld Nieuwegein met globale aanduiding besluitgebied (zwart)

In het kader van de ambitie ‘Nieuwegein Leeft’ wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardig wonen en werken. Voor bedrijventerreinen geldt dat deze onderhevig zijn aan de tand des tijd. De eisen en wensen die gesteld worden aan werklocaties zijn tegenwoordig anders dan wat veel bedrijventerreinen kunnen bieden. Een van de punten binnen ‘Nieuwegein Leeft’ is om te zoeken naar mogelijkheden om (verouderde) werkgebieden om te zetten naar woongebieden; de zogenaamde transformatie van werken naar wonen.

Het woonaanbod in de gemeente Nieuwegein bestaat uit relatief veel dezelfde type woningen; 61% rijtjeswoningen en 33% meergezinswoningen. Er zijn nauwelijks vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De wijken zijn opgebouwd met een menging van sociale woningbouw en vrijesectorwoningen in het middenklassensegment. De gemeente 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. Vanuit de doelgroep senioren komt er meer vraag naar andere woonconcepten, zoals groepswonen, beschut wonen en woonzorgzones met een op de vraag afgestemd aanbod van wonen, welzijn en zorg. Voor het thema wonen zijn de opgaven geformuleerd in het Woningbouwprogramma (2030), waarnaar verder wordt verwezen.

Toetsing
In de structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente inzet op het transformeren van werklocaties naar woonlocaties. Ter plaatse van de Wattbaan 6-22 worden negen eengezinswoningen gerealiseerd, deels tweelaagse woningen van tenminste 129 m^2 en deels drielaagse woningen vanaf 184 m^2. Door de realisatie van de koopwoningen (die al zijn verkocht) kan doorstroming op gang komen binnen de Nieuwegeinse woningmarkt en komen woningen vrij voor andere woningzoekenden. De voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan op het beleid uit de structuurvisie.

3.2.2 Woonvisie (2015)

In september 2015 is door de gemeenteraad van Nieuwegein de nieuwe Woonvisie vastgesteld. Met deze visie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de komende vier jaar. Het doel van de woonvisie is om iedereen prettig te laten wonen in Nieuwegein en woonwensen en woningbehoefte van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeente. Het woningaanbod dient tevens bij te dragen aan een vitale stad en een vitale bevolkingsgroep, die zorgt voor goede en betaalbare voorzieningen.

Met de vier thema’s die de gemeente centraal stelt in deze woonvisie en de ambities die daarbij geformuleerd zijn denkt de gemeente een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan dit doel. Vier thema’s staan centraal in de vernieuwde woonvisie. Dit zijn:

1 Vitale stad, waarbij het kunnen maken van een wooncarrière centraal staat;
2 Betaalbaar wonen, waarbij er voldoende betaalbare huurwoningen moeten zijn;
3 Wonen en zorg, omdat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen en de vraag naar aangepaste woningen toeneemt;
4 Kwaliteit en duurzaamheid, waarbij de realisering van energieneutrale woningen het uitgangspunt is.

Woningbehoefte
Wat betreft de woningbehoefte wordt verwezen naar het Woningbouwprogramma 2030.

Wooncarrière
In een vitale stad is het mogelijk dat inwoners hun wooncarrière kunnen maken. Dat betekent dat alle segmenten voldoende vertegenwoordigd moeten zijn. Met de realisering van duurdere koopwoningen (met name grondgebonden) en vrije sectorhuurwoningen (zowel grondgebonden als gestapeld) en specifieke seniorenwoningen kan doorstroming op gang komen binnen de Nieuwegeinse woningmarkt en komen woningen vrij voor andere woningzoekenden, zoals jonge gezinnen. De vraag van starters wordt met name geaccommodeerd via de transformatie van kantoren of in de bestaande woningvoorraad, die vrijkomt door doorstroming.

Toetsing
In de woonvisie wordt aangegeven dat de vraag naar woningen nog steeds erg hoog is en dat inwoners in de stad hun wooncarrière moeten kunnen maken. In dit besluitgebied is sprake van de transformatie van negen kantooreenheden naar negen eengezinswoningen. De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. De voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan op het beleid uit de woonvisie.

3.2.3 Woningbouwprogramma 2030

Het Woningbouwprogramma 2030 schetst de gemeentelijke ambitie met betrekking tot woningbouw. De vraag naar woonruimte in Nieuwegein en de Utrechtse regio groeit hard. De verwachting is dat dit de aankomende 25 jaar zo blijft en pas daarna stabiliseert. In het Woningbouwprogramma 2030 wordt geconstateerd dat met de bestaande programmering onvoldoende wordt voorzien in deze vraag. Tot 2030 zijn nog woningen nodig om ervoor te zorgen dat Nieuwegein een aantrekkelijke woonstad blijft.
In de laatste woningbouwmonitor van september 2016 (2016-397) zijn voor bijna 3.300 woningen locaties opgenomen, waarvan 1.800 zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn. Het restant (1.500 woningen) plus de huidige behoefte op basis van prognoses (2.000 woningen) maakt dat dit Woningbouwprogramma 2030 locaties voor 3.500 woningen aanwijst.

Toetsing
In het Woningbouwprogramma 2030 is geconstateerd dat tot 2030 nog 3.500 woningen moeten worden gebouwd om tegemoet te kunnen komen aan de behoefte. Met de transformatie van de Wattbaan 6-22 wordt hieraan een bijdrage geleverd. In dit besluitgebied is sprake van de transformatie van negen kantooreenheden naar negen eengezinswoningen. De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. De voorgenomen ontwikkeling sluit hiermee aan op het beleid van het Woningbouwprogramma.

3.2.4 Nota parkeernormen (2011)

De Nota parkeernormen 2011-2015 maakt deel uit van het verkeersbeleid voor de gemeente Nieuwegein. Het doel van de Nota parkeernormen is het vaststellen van parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Toetsing
Voor een grondgebonden woning tussen de 100m² en 160m² bvo met parkeren op openbaar toegankelijk terrein geldt in de schil van Nieuwegein een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Voor een grondgebonden woning groter dan 160m² bvo geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor de exacte toetsing aan de parkeernormen wordt verwezen naar paragraaf 4.2.6.

3.2.5 Visie kantorenlocaties Nieuwegein

Op 20 december 2011 is de Visie Kantorenlocaties Nieuwegein vastgesteld door het college. De gemeente Nieuwegein kent een omvangrijke voorraad kantoren. Sinds het uitbreken van de kredietcrisis is de leegstand sterk gestegen. Vele deskundigen zijn van mening dat de veranderingen in het gebruik en de financiering van kantoren structureel zullen zijn.

De gemeente Nieuwegein heeft daarom twee hoofddoelstellingen geformuleerd:
1 de Nieuwegeinse binnenstad ontwikkelen als een belangrijke locatie in het regionale kantorenaanbod;
2 stimuleren en faciliteren dat de bestaande kantorenvoorraad in kantoorgebieden buiten de binnenstad afneemt.

De Nieuwegeinse Binnenstad is de enige en belangrijkste nieuwbouwlocatie voor kantoren in Nieuwegein. Voor de overige locaties, zoals Merwestein, Rijnhuizen, Blokhoeve, etc., geldt dat er veelal sprake is van structurele leegstand. Voor diverse gebieden zijn ook verzoeken binnengekomen voor andere planologische invullingen zoals wonen, zorg, horeca of leisure. De gemeente is bereid alle verzoeken voor deze gebieden positief te willen bekijken. Alleen de omzetting naar detailhandel is volgens de gemeentelijke detailhandelsvisie niet mogelijk. Het is daarbij van belang dat de transformatie (door verbouw of sloop) wel kwaliteit toevoegt aan het gebied.

Toetsing
In onderhavig besluitgebied worden kantooreenheden op de locatie Rijnhuizen getransformeerd naar eengezinswoningen. De realisatie van de woningen lost leegstand op, zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Nieuwegein. Op die manier wordt er gezorgd voor een nieuwe invulling van het bestaande pand en een betere benutting van bestaande ruimte. Het plan sluit aan op de Visie kantorenlocaties Nieuwegein.

3.2.6 Werkwijze bij transformaties

In Nieuwegein is de kantorenleegstand relatief hoog. De gemeente heeft daarom de keuze gemaakt op verschillende plekken het onttrekken van kantoren uit de markt mogelijk te maken. Dit kan onder meer door transformatie van kantoorpand naar andere functies. Meest voorkomend is transformatie van kantoorpanden naar woningen. De gemeente heeft begin 2012 een werkwijze vastgesteld waarin staat hoe zij omgaat met transformatie-initiatieven. De werkwijze maakt duidelijk hoe de gemeente initiatieven beoordeelt, welke aspecten belangrijk zijn en hoe de gemeente omgaat met het afwijken van nieuwbouweisen. De thema's die in de werkwijze aan de orde komen zijn: bouwbesluit, duurzaamheid, geluid en parkeren. Elk kantoorpand is anders. Zowel de ligging van een pand als de technische staat zijn bepalend voor de mogelijkheden en knelpunten bij transformatie. Het transformeren blijft daarom altijd maatwerk. De gemeente kiest er voor in te zetten op nieuwbouwvoorschriften, maar ruimte te houden voor projectspecifieke afwegingen. Uit ervaring blijkt dat bij transformatie aan veel nieuwbouwvoorwaarden goed kan worden voldaan.

Toetsing
In onderhavig besluitgebied is sprake van de transformatie van kantooreenheden naar eengezinswoningen. Bij de uitvoering van de transformatie wordt rekening gehouden met de voornoemde thema's. Een nadere toetsing aan enkele aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4.

3.2.7 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen

In de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein op 27 november 2014, wordt met betrekking tot het gebied Rijnhuizen de gemeentelijke ambitie voor het gebied geschetst en worden uitgangspunten benoemd voor transformatie.

In de Structuurvisie 2030 is Rijnhuizen aangewezen als een gebied dat kansen biedt om te transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd, hoogwaardig gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Met de Gebiedsvisie wil de gemeente zorgen dat ontwikkeling van de verschillende initiatieven in goede afstemming een meerwaarde oplevert boven de ontwikkeling van afzonderlijke losse initiatieven, waardoor ook het vestigingsmilieu van de bestaande bedrijven wordt versterkt. Versterking en herstel van de monumentale en cultuurhistorische waarde zal bijdragen aan de vergroting van de kwaliteit in het gebied, maar ook aan de kwaliteit van Nieuwegein als geheel. De ambitie is om met de transformatie van Rijnhuizen een nieuwe woon- en werkomgeving toe te voegen aan Nieuwegein. Een milieu dat nu nog niet aanwezig is.

Het gebied Rijnhuizen maakt onderdeel uit van de Wateras. De Wateras is in de gemeentelijke Structuurvisie (2010) benoemd als dé centrale as van Nieuwegein: het stadscentrum, de historische kernen, Park Oudegein, Landgoed Rijnhuizen en de forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden door het water met elkaar verbonden. In deze zone wordt ingezet op een gemengd gebied met onder meer bijzondere woonmilieus.

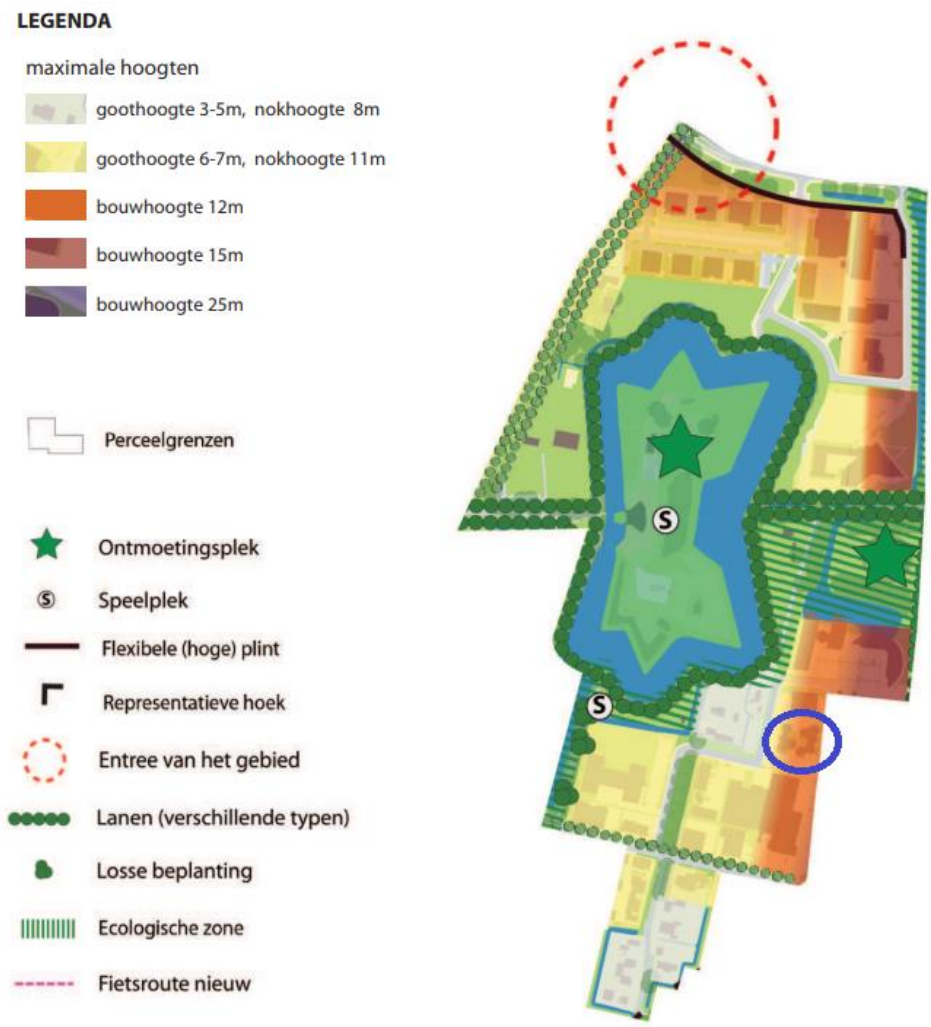
In de Wateras - zone bevinden zich diverse locaties met ontwikkelpotentie op de korte of lange termijn. Uitgangspunt van de gebiedsvisie is dat een samenhangende ontwikkeling van het gebied wordt gewaarborgd en de onderlinge afhankelijkheid van deelontwikkelingen kan worden gereguleerd. Uitgangspunt is dat ontwikkeling van verschillende initiatieven in het gebied in goede afstemming een meerwaarde oplevert boven de ontwikkeling van afzonderlijke losse initiatieven. Daarnaast is behoefte aan meer inzicht in de ontwikkelpotentie van dit gebied.

Momenteel is sprake van een lappendeken van verschillende functies en plekken. Het eigendom is versnipperd en de contrasten binnen het gebied zijn groot. Gelet op de grondposities en beleid van de gemeente ligt het accent van de transformatie bij de planvorming door particulier initiatief. Het particulier initiatief wordt gestuurd door een helder ruimtelijk kader en een aantal spelregels voor aangrenzende kavels met betrekking tot oriëntatie, rooilijn of maximaal bebouwd oppervlak. De spelregels zijn erop gericht door middel van een beperkt gestuurde, private ontwikkeling de kwaliteit en herkenbaarheid van het gebied vooral aan de waterkant en langs de centrale hoofdstructuur, te organiseren. In tegenstelling tot de randen is er binnen de ontwikkelvakken een grote vrijheid voor een invulling door marktpartijen. Bij deze vrijheid hoort wel de verplichting om binnen de ontwikkelkavel het openbaar gebied te realiseren en het parkeren op te lossen. De ligging en positie van het ruimtelijk kader zijn in nauwe samenhang met de kavelgrenzen uitgewerkt en beoordeeld op financiële haalbaarheid voor de onderliggende kavels.

3.2.8 Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen

Het kwaliteitskader vormt een verdere uitwerking van de Gebiedsvisie uit 2014. Het kwaliteitskader gaat enerzijds over de verdere uitwerking van de principes en spelregels voor het openbaar gebied, anderzijds ook over de sfeer en identiteit van de verschillende deelgebieden en de spelregels voor transformatie en nieuwbouw binnen het betreffende deelgebied. Bij de verdere uitwerking van de Gebiedsvisie in het Kwaliteitskader is gekozen voor een iets fijnmazigere indeling in deelgebieden die meer recht doet aan de bestaande kwaliteiten en verschillen in het gebied. Er is onderscheid gemaakt in de volgende sfeergebieden: De Nieuwe Buitenplaatsen, Rondom het Fort, Aan de Watertuin, Merwede Haven en Stads Rijnhuizen. Het besluitgebied valt binnen het deelgebied Rondom het Fort.

Rondom het Fort
Dit deelgebied heeft de kans te profiteren van de ligging tegen het Fort aan. Hier kan ontspannen worden gewoond en gewerkt in een groene setting. In het deelgebied vinden transformaties plaats waardoor er mogelijkheden ontstaan die de relatie tussen de gebouwen en de straat en met het Fort te verbeteren. Voor het deelgebied zijn verschillende uitgangspunten opgesteld.



Deelgebied Rondom het Fort (het besluitgebied globaal blauw omkaderd)

Na de uitwerking van de deelgebieden wordt in het kwaliteitskader ingegaan op het waterbeleid, groenstructuur en verkeersstructuur.

Toetsing

Onderhavig plan loopt vooruit op de doelstellingen van de Gebiedsvisie en het Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen om het gebied te transformeren en ervoor te zorgen dat er meer samenhang wordt gecreëerd en nieuwe woonmilieus worden mogelijk gemaakt. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan de gebiedsvisie en het kwaliteitskader. In paragraaf 4.1.2 wordt in het kader van de planbeschrijving- en onderbouwing nader getoetst aan de voorwaarden uit de gebiedsvisie en kwaliteitskader voor ontwikkeling van het besluitgebied. Uit deze toetsing blijkt dat voorliggend plan in overeenstemming is met de Gebiedsvisie en het Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen.

3.2.9 Groenbeleidsplan

Het Groenstructuurplan ontvouwt de waardevolle groene gebieden van de stad. De gemeente streeft naar het behoud en verdere ontwikkeling van een kwalitatief goede en goed beheerbare groenstructuur waarin alle functies een plaats krijgen. Het Groenstructuurplan heeft de volgende doelen:

- Vastleggen wat het “groene geraamte” van Nieuwegein is, welk groen vormt en ondersteunt de visueel en ecologisch samenhangende ruimtelijke structuur van Nieuwegein en ondersteunt de thema’s uit de structuurvisie.
- Beschrijven welk beeld, welke uitstraling gewenst is bij de verschillende onderdelen van deze groenstructuur.
- Kaders en uitgangspunten geven voor veranderingen van het openbaar gebied, gericht op behoud en verdere ontwikkeling van een kwalitatief goede en goed beheer(s)bare groenstructuur, waarin alle benodigde en gewenste functies een plaats krijgen.
- De groenstructuurplankaart vervangt het “overzicht kapvergunningplichtige gebieden” bij de eestvolgende wijziging van de Bomenverordening.

In de Structuurvisie 2030 is Rijnhuizen aangewezen als een ontwikkelzone voor een gemengd stedelijk gebied. Daarom is in 2014 de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen opgesteld. Met deze visie is een kader vastgelegd voor particuliere ontwikkelingen in het gebied. Dit biedt een kans waarbij kwaliteitsverbetering van de natuurwaarden en lokale ecologische verbinding hand in hand kunnen gaan met de gebiedsontwikkeling. In de gebiedsvisie is dan ook rekening gehouden met de ontwikkeling van de gewenste ecologische verbinding in dit gebied.
In het geldende bestemmingsplan heeft het gebied Kasteel Rijnhuizen (kasteeltuin inclusief de bouwvlakken en aanliggende boomgaard) de bestemming Natuur-Landgoed. In het vastgestelde Groenstructuurplan heeft dit gebied de functie Natuur. Voor dit terrein is een herontwikkeling gaande waarbij woningbouw is gepland op de locatie van de bedrijfsgebouwen, en woningen mogelijk worden gemaakt in de boomgaard (gebiedsvisie Rijnhuizen). Daarom is op de Groenstructuurplankaart de functie Natuur van het bestaande bouwvlak gehaald en is de boomgaard gearceerd weergegeven.

Toetsing
Onderhavig plan past binnen de doelstellingen van het Groenstructuurplan. Het plan tast de geconstateerde waardevolle groenstructuren niet aan, omdat het plan uitsluitend transformatie binnen de grenzen van het perceel Wattbaan 6-22 betreft. Het besluitgebied krijgt middels de aanplant van enkele bomen een groenere uitstraling.
Met de beoogde transformatie wordt een duurzame toekomst van de betreffende locatie gegarandeerd.

4 Planbeschrijving

4.1 Planuitgangspunten

4.1.1 Planontwikkeling

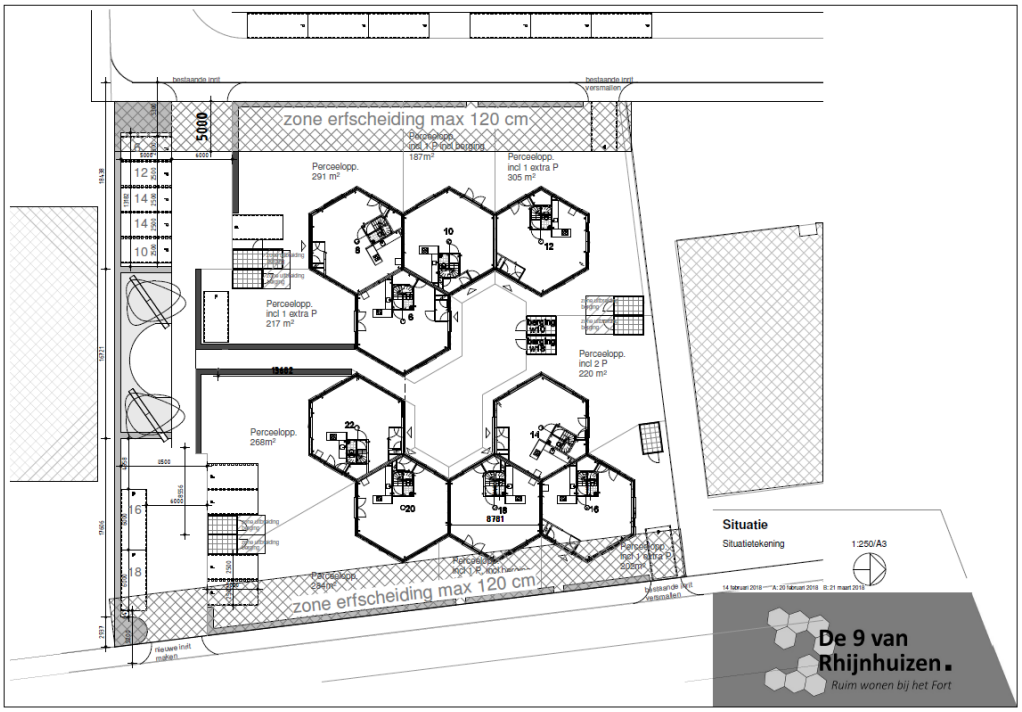
Het besluitgebied ligt in het gebied Rijnhuizen. De gemeente Nieuwegein heeft een visie op de toekomst van het gebied vastgesteld, te weten de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. Deze gebiedsvisie is nader uitgewerkt in het Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen. In de visie zet de gemeente in op de transformatie van het gebied naar een gemengd gebied met onder andere bijzondere woonmilieus. Gezien de grote mate van leegstand van kantoren wordt voornamelijk ingezet op de transformatie van dergelijke locaties naar de functie wonen. Het besluitgebied aan de Wattbaan 6-22 betreft een van deze kantoorlocaties. Deze transformatie van kantooreenheden naar eengezinswoningen wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning.

Op de locatie worden negen eengezinswoningen gerealiseerd, deels tweelaagse woningen van tenminste 129 m^2 en deels drielaagse woningen vanaf 184 m^2. Het betreffen woningen in de koopsector. Het aangrenzende openbaar gebied is onderdeel van deze kavelontwikkeling. Het gebied krijgt middels de aanplant van enkele bomen een groenere uitstraling.

Rondom het pand worden de parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren vindt zowel plaats op eigen terrein als in het openbaar gebied. De parkeerplaatsen aan de oostzijde worden op de rijbaan gesitueerd om hiermee de straat te versmallen. Op deze locatie wordt het eenrichtingsverkeer doorgetrokken om aan de sluiten bij het oostelijke deel van de Wattbaan. Naast de parkeerplaatsen wordt een stoep aangebracht worden om hiermee een goede bereikbaarheid en oversteek naar het kavel te garanderen. Voorgaande is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de gemeente. Wat betreft de toetsing aan de parkeernormering wordt verwezen naar paragraaf 4.2.5.

De woningen in het besluitgebied worden, evenals de kantoreneenheden in de huidige situatie, ontsloten op de Wattbaan. Dit wordt bewerkstelligd door het behouden of aanleggen van vier uitritten in alle hoeken van het besluitgebied. Twee uitritten zullen uitmonden op een parkeerplaats en twee op een parkeerplaats van een woning. Om het overzicht bij het uitrijden te behouden, zullen de hagen in het voorerf voor de eerste 5 meter maximaal 120 cm hoog zijn.

Op de navolgende afbeelding is de nieuwe invulling van het besluitgebied weergegeven.

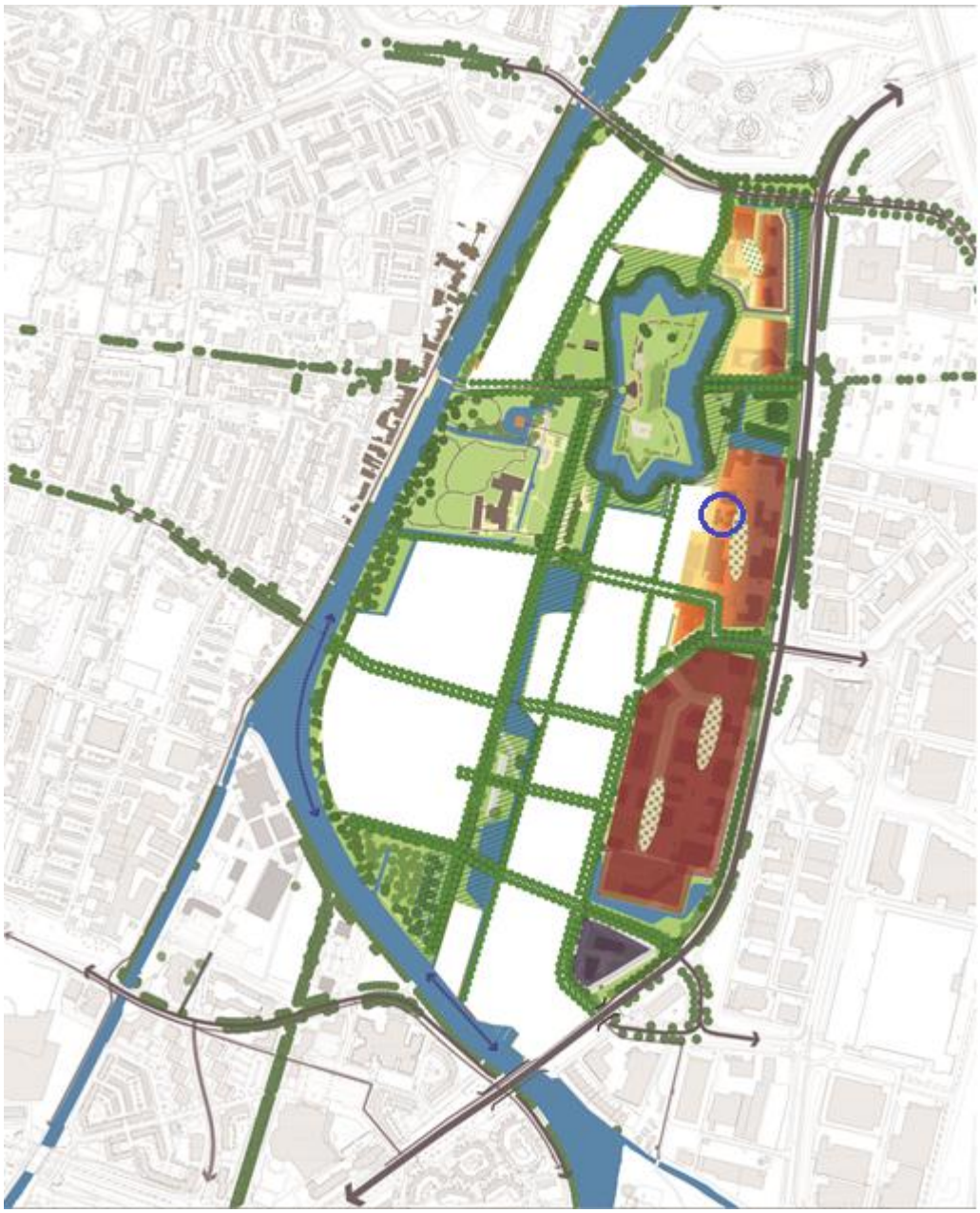


Situatieschets besluitgebied

De ontwikkeling past binnen het rijks- en provinciaal beleid en sluit aan bij het gemeentelijk beleid, waaronder de Visie kantorenlocaties Nieuwegein en de Werkwijze bij transformaties. De transformatie zorgt ervoor dat leegstand wordt voorkomen en zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het besluitgebied. De ontwikkeling is onderdeel van de gebiedstransformatie van Rijnhuizen.

4.1.2 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen en Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen

In de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein op 27 november 2014, wordt met betrekking tot het gebied Rijnhuizen Hoog de gemeentelijke ambitie voor het gebied geschetst en worden uitgangspunten benoemd voor transformatie. Het Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen vormt een verdere uitwerking van de Gebiedsvisie uit 2014.



Ruimtelijk raamwerk deelgebied 'Rijnhuizen Hoog'(het besluitgebied globaal blauw omkaderd)

Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen
Een aantal zaken uit de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen is (met name) relevant voor de onderhavige planontwikkeling. In het navolgende is aangegeven hoe hiermee in de omgevingsvergunning is omgegaan.

De ambitie is om:

- *Een gemengd woonwerkmilieu te realiseren.*
  Met de transformatie van Wattbaan 6-22 worden kantooreenheden getransformeerd tot woningbouw. Hiermee wordt het begin gemaakt van de geleidelijke transformatie van het gebied Rijnhuizen naar een woonwerkgebied. Hiertoe wordt door de initiatiefnemer tevens een 'gebiedsbijdrage' geleverd aan de gebiedstransformatie van Rijnhuizen, waarmee de transformatie ook financieel mogelijk wordt gemaakt.

- *De verblijfskwaliteit te verbeteren door middel van het vergroenen van de kavels en eventueel door vergroenen van de openbare ruimte.*
  De transformatie van kantooreenheden naar woningbouw leidt tot een aanpassing van de openbare ruimte rond het gebouw. Daarbij wordt gezorgd voor een kwaliteitsverbetering van het perceel, waarbij naast parkeerplaatsen ook groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Om ervoor te zorgen dat daadwerkelijk een kwaliteitsverbetering ontstaat, is het realiseren van een groenvoorziening met een omvang van minimaal 15% van de oppervlakte van de nieuwe openbare ruimte via voorwaarden in de omgevingsvergunning zeker gesteld. De toekomstige omgevingsvergunningaanvraag moet aan deze regels voldoen.
- *Vormen van dubbel gebruik van parkeerplaatsen te onderzoeken om vergroening mogelijk te maken.*
  In de voorwaarden van de omgevingsvergunning is de eis opgenomen dat minimaal 15% van de oppervlakte van de buitenruimte moet worden aangelegd als groenvoorziening. Dit kan zijn door de realisatie van bijvoorbeeld een plantsoen, maar ook door de plaatsing van bomen. Daarnaast moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Hoe dan ook wordt voorkomen dat het besluitgebied een te stenig karakter krijgt door het feit dat een groenvoorziening en groene inrichting is afgedwongen. Hierdoor wordt gezorgd voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het besluitgebied.

Uitgangspunt is dat:
- *De maximale hoogte oploopt in zuidelijke richting van 12 meter tot 25 meter.*
  De maximale bouwhoogte van het plan bedraagt 12 m.
- *Parkeren in principe op eigen terrein wordt opgelost. Maar als er een grote bijdrage geleverd wordt aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit en het vergroenen van het gebied kan een uitzondering worden gemaakt. Dit wordt per situatie onderzocht.*
  In de voorwaarden van de omgevingsvergunning is de eis opgenomen dat minimaal 15% van de buitenruimte rond het gebouw moet worden ingericht als groenvoorziening. Daarnaast moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. De verwachting is dat dit op een goede manier kan worden gecombineerd in de ruimte rond het gebouw. Hoe dan ook wordt voorkomen dat het besluitgebied een te stenig karakter krijgt door de het feit dat een groenvoorziening en groene inrichting is afgedwongen.
- *Meerdere percelen tegelijk transformeren een grotere kans op een betere verblijfskwaliteit oplevert. Samenwerken is een pre bij de ontwikkeling van een terrein*
  De aan de overzijde van de Wattbaan gelegen percelen, Wattbaan 27 en Wattbaan 31, zijn door dezelfde ontwikkelaar ontwikkeld.
- *Gebouwen georiënteerd zijn op de openbare straat en het ruimtelijk raamwerk. Soms betekent dit dat een gebouw een alzijdige uitstraling krijgt*
  Het gebouw is georiënteerd op de openbare straat.
- *De begane grondverdieping een open, uitnodigende uitstraling heeft.*
  In het bouwplan is hiermee rekening gehouden.
- *Bij de gebiedsontwikkeling rekening wordt gehouden met waardeontwikkeling in Rijnhuizen Hoog. Om een eenzijdige woningvoorraad in het oostelijk deel van Rijnhuizen te voorkomen is het inbouwen van flexibiliteit cruciaal. Zo kan op termijn geprofiteerd worden van waardecreatie. Ook kan gezocht worden naar flexibiliteit binnen de plattegronden*

In het bouwplan is hiermee rekening gehouden door flexibele plattegronden te ontwerpen.
- *Duurzame materialen worden toegepast, die op een mooie manier verouderen. Materialen met een warme, natuurlijke uitstraling hebben de voorkeur (hout, baksteen, begroeide gevels en daken)*
  In het bouwplan is hiermee rekening gehouden.
- *Bebouwing wordt onder architectuur ontworpen.*
  Dit is het geval.

Op grond van voorgaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de ambitie en uitgangspunten van de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen.

Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen
Zoals gesteld is het Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen een verdere uitwerking van de Gebiedsvisie uit 2014. Hierin is het raamwerk en inrichting van de openbare ruimte uitgediept.

Het besluitgebied deel uit van het deelgebied Rondom het Fort. De in het kwaliteitskader beschreven uitgangspunten voor dit deelgebied komen grotendeels overeen met de uitgangspunten zoals beschreven in de gebiedsvisie. Een aantal van de relevante uitgangspunten zijn nader uitgewerkt in het kwaliteitskader. Deze zullen navolgend worden beschreven en getoetst.

- *Bij toevoegen woningen een speelplek voor kinderen dicht bij huis toevoegen, aanvullend op de plek op het Fort.*
  Met de aanleg van de tuinen wordt speelgelegenheid gecreëerd voor de kinderen.
- *Bestaande beplanting wordt gespaard.*
- Dit is het geval.
- *Parkeren voor bezoek mag in aangelegde parkeerhavens langs de straat, mits dit ten goede komt aan vergroening op de kavels of een betere relatie tussen gebouw en straat tot stand brengt.*
- Het besluitgebied heeft in de huidige situatie een te stenig karakter. Doordat er in onderhavig plan geparkeerd wordt in een parkeerhaven, ontstaat er meer ruimte voor tuin (groene invulling) van het besluitgebied.
- Water zo direct mogelijk afvoeren naar de waterpartij rondom het Fort, of infiltreren in groene bermen.
- *Er vindt geen wijziging van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse plaats.*
- *Rondom de losse bebouwing liggen tuinen. Aan de straatzijde altijd een voortuin/groene voorruimte van minimaal 2 meter.*
- Dit is het geval.
- *Creëren samenhang in openbaar gebied door eenheid in erfafscheidingen en beplanting.*
  - *Erfafscheidingen zijn groen of gecombineerd met een hekwerk.*
  - *Bij toepassen van hekwerken aansluiten op de sfeer van het Fort en het daar toegepaste hekwerk op de brug naar het Fort.*
  - *Typerend voor het gebied is de aanwezigheid van veel fruitbomen. Deze behouden en waar mogelijk nieuwe soorten toevoegen.*
  - *Veel natuurlijk groen, wilde bloemenbermen, aansluitend op reeds aanwezige soorten.*

  De erfafscheidingen van het plan zijn groen. Verder wordt er meer groen in het besluitgebied toegevoegd.
- *Voordeuren op straatniveau (geen opgetilde begane grond vloer)*
  Dit is het geval.

- *Entrees van woningen en andere functies moeten toegankelijk zijn voor mensen met een fysieke beperking*
  Dit is het geval.
- *Dichtbij het fort is de bebouwing lager 6/7 m en 11m. bouwhoogte en de korrel kleiner.*
  Met de transformatie vind geen wijziging aan de hoogte van het gebouw plaats.

Het document bevat tevens suggesties voor de aanvulling van het auto- en langzaam verkeer netwerk. Binnen de huidige wegenstructuur kan de verkeerstructuur versterkt worden, waardoor een aantrekkelijker beeld ontstaat. Uitgangspunt daarbij is het creeren van een aantrekkelijk, verkeersveilig en sociaalveilig openbaar gebied, zodat Rijnhuizen kan transformeren van een werkgebied naar een gemengd woon- en werkgebied. De beschreven standaard oplossing bij straten van 6 m. breed (waaronder de Wattbaan), is het versmallen van de rijbaan naar 4 meter, het vestigen van eenrichtingsverkeer en het invoegen van langsparkeren op de huidige rijbaan. Voorgaande bevestigd de invulling van het langsparkeren, zoals in de planontwikkeling is beschreven.

Conclusie
Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de ambitie en uitgangspunten van het Kwaliteitskader Mooi Rijnhuizen.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Groen en ecologie

Algemeen
Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het besluitgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing
Gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming en de provinciale verordening is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. De plannen leiden niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of kernkwaliteiten van het NNN.

Ook soortenbescherming is in dit geval niet van toepassing. De transformatie van het gebouw gaat niet gepaard met bouwkundige ingrepen aan de buitenschil van het pand. Zo is er reeds spouwmuurisolatie aanwezig, zodat ook op dat aspect geen

werkzaamheden zullen plaatsvinden. In dat geval worden er geen strikt beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming verstoord.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect groen en ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.2.2 Water

Bodem-, Water en Milieuplan 2016-2021
Het Bodem-, Water en Milieuplan 2016-2021, zoals vastgesteld op 7 december 2015,) legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan. Het plan zal straks dienen als een bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

Waterkoers 2016-2021 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft zijn digitale waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' op 16 maart 2016 vastgesteld. Hierin legt het hoogheemraadschap zijn koers voor de komende zes jaar op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het waterschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

De Waterkoers beschrijft de opgaven en de werkwijze van het waterschap. De Waterkoers bevat bewust géén maatregelen. Welke maatregelen waar en hoe het beste opgepakt kunnen worden, bepaald het waterschap samen met de gebiedspartners. Met andere woorden: de uitwerking van de Waterkoers gebeurt via gebiedsprocessen, beleids- en uitvoeringsplannen en grote projecten van waterschap en partners.

Waterplan gemeente Nieuwegein
Het Waterplan van Nieuwegein is in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en waterleidingbedrijf Vitens opgesteld en bestaat uit twee delen. In 2004 is de Watervisie Nieuwegein vastgesteld, de beleidsvisie op het waterbeheer van de gemeente.

Daarnaast stelt de gemeente jaarlijks een jaarplan Water op. Door ieder jaar een nieuwe uitvoeringsnota op te stellen in plaats van voor meerdere jaren kan beter ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen of nieuw beleid. Samen met de watervisie uit 2004 vormt het jaarplan Water 2018 het Waterplan van Nieuwegein.
In het deelgebied 'tussen de kanalen' (de locatie van het besluitgebied) is eveneens veel groen. Een deel van het gebied is in eigendom van voormalig WRK (Watertransport Maatschappij Rijn-Kennemerland), tegenwoordig Waterleidingbedrijf Amsterdam, en is niet toegankelijk. De overige waterpartijen worden door de visvereniging als waardevol ervaren. Het is alleen jammer dat er veel slib in de watergangen aanwezig is. Daarnaast bevinden zich in de punt van Plettenburg en bij de Beatrixsluis een tweetal volkstuinencomplexen waar men in droge periodes klaagt over een water-

tekort. Het bedrijventerrein is voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel. Het terrein heeft relatief veel verhard oppervlak door de bedrijfshallen en parkeerterreinen. Bij regenval stroomt er daardoor veel water naar het riool toe, waarop de berging in het stelsel niet is berekend.

Flexibel peilbeheer en het vergroten van de berging zorgt ervoor dat zoveel mogelijk water wordt vastgehouden. Het gebied is een infiltratiegebied, dit biedt kansen om zoveel mogelijk water vast te houden en als de grondwaterstand het toelaat infiltreren we het schone regenwater. Water dat niet de bodem in kan, wordt geborgen in vijvers en watergangen. Plettenburg heeft een verbeterd gescheiden stelsel. Het regenwaterstelsel is niet gedimensioneerd op de huidige hoeveelheid verhard oppervlak. Het Gemeentelijk afkoppelplan Nieuwegein stelt voor om daarom dakoppervlak in deze wijk af te koppelen.

Watertoets
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. 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 niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De watertoetsproces voor het project Wattbaan 6-22, Nieuwegein is op 3 november 2017 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Basisprincipes omgaan met water:
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de 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.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling: De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- het verhard oppervlak neemt niet toe. Er zijn geen gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen;
- het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast;
- water wordt niet buiten het besluitgebied geborgen;
- er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater;
- het besluitgebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- het besluitgebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater: Het hemelwater wordt mogelijk afgekoppeld van het verhard oppervlak en ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Bij extreme hoeveelheden wordt het hemelwater afgevoerd via een hemelwaterriool. De capaciteit van dit hemelwaterstelsel is voldoende groot.

Afvalwater: Het afvalwater wordt via een gescheiden stelsel afgevoerd.

Klimaatadaptatie

Beleid van de gemeente is om bij herstructurering, renovatie en nieuwbouw inrichtingsmaatregelen mee te nemen die het plan klimaatbestendig en waterrobuust te maken.

Klimaatadaptatie is het vermogen van de stedelijke ruimte op de beheersing van wateroverlast, perioden van droogte en de vermindering van hittestress, welke optreden als gevolg van de wereldwijde klimaatveranderingen. De kavel en de gerealiseerde bebouwing op de kavel zorgen met maatregelen en het ontwerp voor een optimale bijdrage aan de inpassing van de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie). De kavel en de gerealiseerde bebouwing op de kavel zorgen met maatregelen en het ontwerp voor een optimale bijdrage aan de inpassing van de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie). De volgorde voor de verwerking van regenwater is vasthouden, bufferen, infiltreren, vertraagd afvoeren. Gedacht wordt aan onderstaande maatregelen:

- Verharding draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting, bijvoorbeeld door toepassing van tijdelijke waterberging (zoals verdiepte parkeerplaatsen), waterpasserende of waterdoorlatende verharding.
- Toevoegen van groen, half verharding, of water, waarbij groen en halfverharding zo ingericht zijn dat geschikt zijn voor infiltratie van regenwater (lager gelegen).
- Het groen draagt bij aan verkoeling en is in potentiële (lager gelegen) wateropvanglocaties overstroming- en droogtetolerant. De kavel en bebouwing wordt zodanig ingericht en ontworpen dat maximale regenwateropvang mogelijk is en vertraagde (geen overlast gevende) afvoer naar oppervlaktewater van of infiltratie op de kavel mogelijk is.
- Bouwgrond ophogen met voedingsrijke, zwarte grond. Het verbetert de bodem en de bodem kan beter vocht vasthouden voor de vegetatie. Droogteproblemen op de langere termijn worden hiermee voorkomen.
- Toevoegen van groen , waarbij groen ook geschikt is voor infiltratie van regenwater (lager gelegen). Groen draagt bij aan verkoeling en is in de potentiële water-

opvanglocaties overstromings- en droogtetolerant (thema's hittestress, wateroverlast en droogte).
- Toepassen van groene gevels en groene daken; voldoende groene verblijfslocaties met schaduwplekken, ook op parkeerplaatsen (thema's hittestress, wateroverlast).

Conclusie
De transformatie van kantoreneenheden naar eengezinswoningen vindt grotendeels inpandig plaats, het dakoppervlak verandert daarbij niet. Het verhard oppervlak neemt niet toe. ten behoeve van de tuinenwordt een groot deel van het aanwezige verhard oppervlak verwijderd ten behoeve van inrichting van de tuinen. De ontwikkeling zorgt niet voor een versnelde afvoer van het hemelwater.
Wat betreft het toepassen van groen en ophogen van bouwgrond wordt gemeld dat extra bomen worden aangeplant. Tevens wordt de grond van de tuinen aangevuld met teelaarde.
Er vindt geen wijziging van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse plaats. Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.2.3 Archeologie

Beleid
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee werd de verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed bij gemeenten gelegd. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Nieuwegein heeft archeologiebeleid opgesteld om zorg te dragen voor een goede omgang met het archeologisch erfgoed binnen haar gemeentegrenzen. Het archeologiebeleid wordt, nadat het is vastgesteld door de gemeenteraad, geborgd in de Erfgoedverordening en in nieuwe bestemmingsplannen.

Toetsing
Op grond van de archeologische beleidskaart geldt voor het besluitgebied de archeologische verwachtingswaarde 2 (AWV2). Voor gronden met een dergelijke verwachtingswaarde geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv en groter dan 500 m^2 een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Nieuwegein met globale aanduiding besluitgebied (geel)

In dit plan wordt voorzien in de transformatie van kantoreneenheden naar eengezinswoningen. Dit betreft een inpandige verbouwing. Er vinden geen bodemingrepen plaats dieper dan 30 cm –mv en een archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.2.4 Cultuurhistorie

Beleid
Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Toetsing
In het besluitgebied en de omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De kantoreneenheden betreffen relatief nieuwe panden en hebben geen cultuurhistorische waarde. De transformatie naar eengezinswoningen vindt voor het grootste deel inpandig plaats. Met de ontwikkeling worden derhalve geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
In de kantoreneenheden aan de Wattbaan 6-22 worden negen woningen gerealiseerd. Deze worden, evenals de kantoreneenheden in de huidige situatie, ontsloten op de Wattbaan. Het extra verkeer als gevolg van deze ontwikkeling kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Wattbaan.

Parkeren
Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Nieuwegein.

Voor een grondgebonden woning tussen de 100m² en 160m² bvo met parkeren op openbaar toegankelijk terrein geldt in de schil van Nieuwegein een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. Voor een grondgebonden woning groter dan 160m² bvo geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

In het besluitgebied zijn 2 woningen tussen de 100m² en 160m² bvo en de overige 7 woningen groter dan 160m². Dit houdt in dat er 16 parkeerplaatsen nodig zijn. Het plan voorziet in 21 parkeerplaatsen; 15 op eigen terrein en 6 als langsparkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 (vormvrije) mer-beoordeling

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft:

- Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Hierbij wordt getoetst of het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
    - Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
    - 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.
    - 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.
    - De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.
- In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.
- Toetsing aan de provinciale milieuverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Naar aanleiding van het initiatief is onderzocht of voor de transformatie van de kantooreenheden naar maximaal 9 eengezinswoningen een (vormvrije) m.e.r.(-beoordeling) moet worden opgesteld. De activiteit is te kwalificeren als stedelijke ontwikkeling. Deze activiteit is in bepaalde gevallen m.e.r.-beoordelingsplichtig (bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage op wetten.overheid.nl).

Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde, en de ligging van het plan in een stedelijke, reeds bebouwde omgeving worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee dat op basis daarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere, thans te voorziene projecten. Het milieubelang wordt in het kader van de onderbouwing in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.3.2 Geluid

Algemeen
De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van (spoor)wegen en industrie. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB (wegverkeer) of 50 dB(A) (industrie) niet overschrijden. Wegen in een 30 km/u zone zijn met betrekking tot de Wet geluidhinder formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen deze wegen echter wel te worden beschouwd.

Toetsing
In mei 2018 is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen. De resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf weergegeven.

Op basis van het onderzoek wordt de conclusie getrokken dat de geluidbelasting vanwege de Wattbaan maximaal 52 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Maatregelen dienen derhalve te worden onderzocht.

De geluidbelasting vanwege de Plettenburgerbaan bedraagt maximaal 50 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Onderzoek naar maatregelen is daarom uitgevoerd.
De geluidbelasting vanwege de overige wegen is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Onderzoek naar maatregelen is voor deze wegen niet noodzakelijk.

Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, en/of financieel niet doelmatig zijn en/of stedenbouwkundig niet acceptabel zijn. Er dient derhalve een hogere grenswaarde te worden aangevraagd waarbij tevens maatregelen aan de zijde van de ontvanger moeten worden getroffen om zodoende de binnenwaarde van 33 dB te waarborgen.

in het akoestisch onderzoek ‘geluidwering gevels – variant met voorzetschermen’ is een verkenning gedaan naar mogelijke maatregelen om de binnenwaarde te waarborgen. Wanneer de in de notitie genoemde geluidwerende voorzieningen worden aangebracht, dan ontstaat inde geluidgevoelige woonvertrekken een geluidsniveau van ten hoogste 33 dB als gevolg van wegverkeerslawaai.

Voor het project dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd van maximaal 52 dB voor de Wattbaan en maximaal 50 dB voor de Plettenburgerbaan. Toetsing aan het gemeentelijk beleid Hogere waarden Wet geluidhinder leert dat kan worden voldaan aan de voorwaarden voor akoestische compensatie; zo is er een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.

Conclusie
Het project is uitvoerbaar wat betreft geluid als gevolg van wegverkeer.

4.3.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Indien door middel van een plan nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het besluitgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.
Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en geluidgevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Toetsing
Het besluitgebied kan worden beschouwd als een gemengd gebied vanwege de ligging nabij hoofdinfrastructuur en het feit dat de kantorenlocatie langzaam een transformatie ingaan richting gemengd woon- en werkgebied.

Kantoren/bedrijven in de omgeving: Het besluitgebied bevindt zich in de kantorenzone van het gebied Rijnhuizen. Op basis van de VNG-brochure kunnen kantoren worden gecategoriseerd als 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren'. Voor dergelijke functies geldt een maximale richtafstand van 10 meter (voor het aspect geluid). Omdat het besluitgebied en haar omgeving is aangemerkt als 'gemengd gebied', kan de richtafstand met 1 stap worden verlaagd tot 0 meter.

Het pand ten noorden van het besluitgebied betreft een kantoor. De afstand van de beoogde woningen tot dit pand bedraagt circa 5 m. De afstand tussen beide functies is daarmee voldoende groot.

Daarnaast ligt ten zuiden het besluitgebied aan de Edisonbaan 4 het bedrijf Van Straaten Post. Van Straaten Post is een postbedrijf die voor zo'n 3000 klanten het post-, pakket- en mailingtraject verzorgt. Dagelijks wordt post naar de locatie gebracht, gesorteerd en gedistribueerd. Dat gebeurt continue (24/7). Daarbij wordt gebruik gemaakt van kleine vrachtauto's, bestelbusjes, bestelauto's en scooters. Op basis van de VNG-brochure kan dit bedrijf worden gecategoriseerd als 'Post- en koeriersdiensten'. Voor een dergelijke functie geldt een maximale richtafstand van 30 meter (voor het aspect geluid). Omdat het besluitgebied en haar omgeving is aangemerkt als 'gemengd gebied', kan de richtafstand met 1 stap worden verlaagd tot 10 meter.
De afstand van de beoogde woningen tot het bedrijf bedraagt circa 5 m. De afstand tussen beide functies is daarmee onvoldoende groot. Om de daadwerkelijke geluidbelasting te kunnen bepalen, is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek industrielawaai
Vanwege de voorgenomen herbestemming van Wattbaan 6 – 22 in Nieuwegein is een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van het onderzoek zijn de piekgeluiden die ontstaan bij Wattbaan 6 – 22 als gevolg van activiteiten van het bedrijf Van Straaten Post gemeten en beoordeeld. Aan de hand van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek kan worden vastgesteld of de activiteiten van Van Straaten Post kunnen voldoen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Het akoestsich onderzoek geeft antwoord op de vraag of wonen bij Wattbaan 6 – 22 naast Van Straaten Post past binnen de wettelijke grenzen uit het Activiteitenbesluit.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt. Belangrijkste geluidbronnen zijn het laden en lossen van de verschillende voertuigen, te weten de vrachtwagens, bestelbussen en bestelauto's. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldoet in alle perioden aan de normen uit het activiteitenbesluit voor woningen op een bedrijventerrein. De maximale niveaus zijn in de nachtperiode op een aantal plekken hoger dan de nachtnorm uit het activiteitenbesluit. Als oplossing zijn hiervoor twee mogelijkheden uitgewerkt. De rechtstreeks belaste gevels worden op de verdiepingen als dove gevel uitgevoerd. Voor de draairamen komen gevelschermen waardoor het achterliggende raam voldoet aan de nachtnorm van 65 dB(A) en met susroosters voor de ventilatie

van de achterliggende verblijfsruimten. Het alternatief is om te kiezen voor een scherm van 2,5 m hoog in combinatie met gevelisolatie op de verdieping.
Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

Bedrijventerrein Plettenburg
Nabij het besluitgebied ligt het bedrijventerrein Plettenburg. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan in maximaal milieucategorie 3.2. De aan te houden richtafstand voor dergelijke bedrijven (vanaf de perceelsgrens) tot aan gevoelige bestemmingen zoals woningen bedraagt 100 m. Het besluitgebied bevindt zich in een gemengd gebied. Om die reden mag de richtafstand met 1 stap worden verkleind. Daarmee bedraagt de richtafstand 50 m. De afstand tussen het pand tot aan het dichtstbijzijnde bouwvlakpunt van het bedrijventerrein bedraagt ongeveer 140 m. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG-publicatie.

Voor bedrijven op een bedrijventerrein is het aspect geluid vaak het maatgevende aspect voor de afstand tot omliggende gevoelige bestemming. Het bedrijventerrein is een ‘gezoneerd’ bedrijventerrein in het kader van de Wet geluidhinder. Een dergelijk bedrijventerrein heeft een geluidszone om het terrein liggen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting van het terrein de 50 dB(A) niet overschrijden. Geluid is geen belemmering voor een geluidgevoelige functie (zoals wonen) als de geluidsbelasting als gevolg van bedrijvigheid lager is dan 50 dB(A). Op de navolgende afbeelding zijn de geluidzones van de in de omgeving gelegen gezoneerde bedrijventerreinen weergegeven. Hierop is te zien dat het besluitgebied buiten deze zones ligt.



Geluidszones gezoneerde bedrijventerreinen met globale aanduiding besluitgebied (rood)

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.3.4 Externe veiligheid

Algemeen
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico: Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico: Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

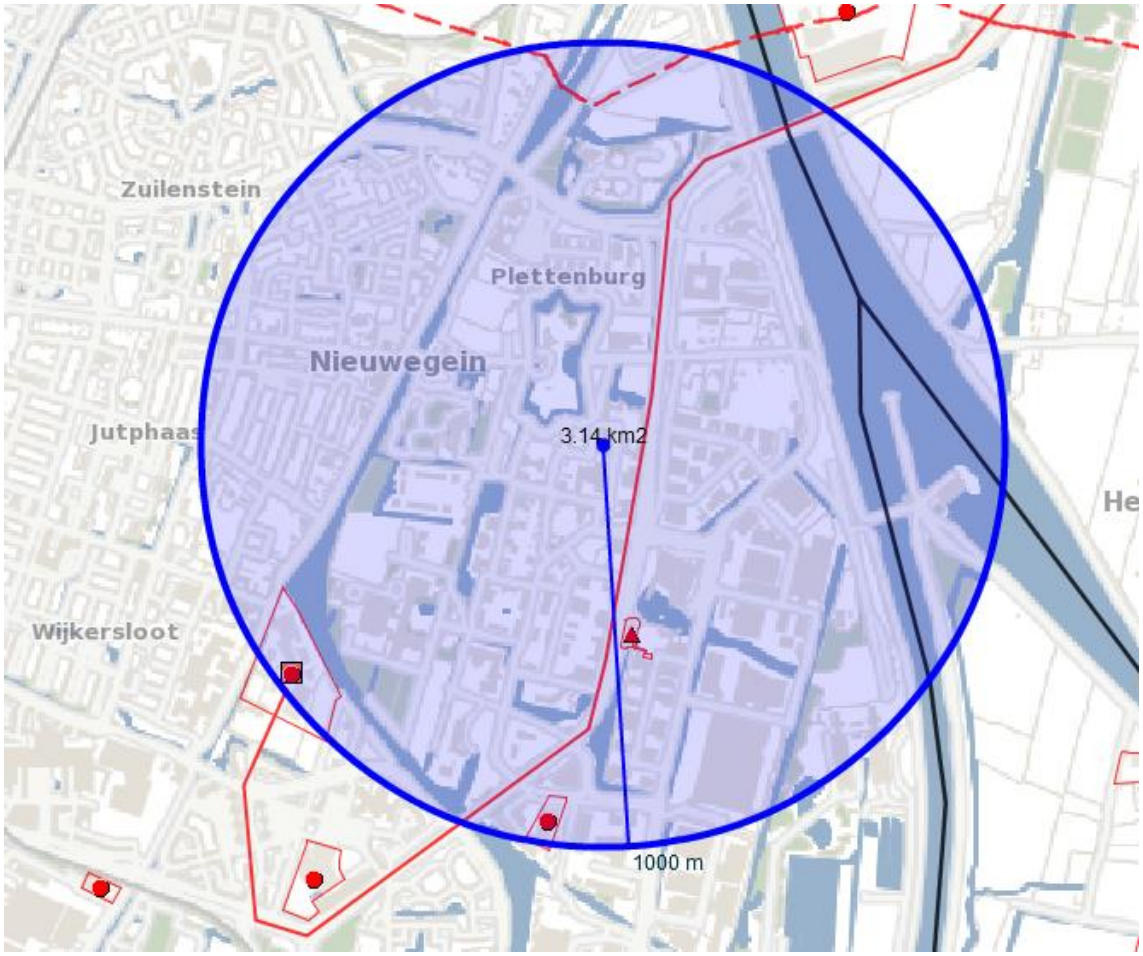
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), in geval van inrichtingen, het Besluit transport routes externe veiligheid, in geval van transportroutes voor gevaarlijke stoffen, en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in geval van buisleidingen is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de oriëntatiewaarde veroorzaakt. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing
In november 2017 is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een quick scan externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen. De resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf weergegeven.

Voor het besluitgebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen 1 km afstand van het besluitgebied gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het besluitgebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het besluitgebied is aangeduid met een blauwe punt.



Uitsnede uit risicokaart externe veiligheid met aanduiding besluitgebied (blauwe punt)

Transportassen

Het besluitgebied bevindt zich uitsluitend binnen het invloedsgebied van de N408 (Plettenburgerbaan). Het besluitgebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6}-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van deze weg en het is niet noodzakelijk gebleken om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Voor de risico's als gevolg van het transport over de N408 geldt een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico. Overige wegen zijn niet relevant gebleken. Wat betreft de N408 is op basis van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) bepaald of de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico moet worden berekend. Hieruit blijkt dat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt hoeft te worden. Wel moeten de

risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de N408 worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water en het spoor vormen geen aandachtpunt voor het besluitgebied.

Beperkte verantwoording
Zoals voorgaand gesteld dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico wat betreft de N408 gedaan te worden. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes betekent dit dat ingegaan moet worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Ten aanzien van het groepsrisico van de weg N408 dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met de vloeibare of gasvormige brandbare stoffen. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1. Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

– <u>Bestrijden rampscenario</u>

Bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen kan een plasbrand ontstaan (een plas van brandende vloeistof). Het gevolg is een korte, maar extreme hittestraling. De omvang van het effect wordt bepaald door de oppervlakte van de plas. Uitgaande van een calamiteit waarbij een gehele tankinhoud vrijkomt, is het invloedsgebied van een plasbrand ongeveer 60 meter. De afstand tussen de weg en de geprojecteerde bebouwing binnen het besluitgebied bedraagt meer dan 60 meter. Bovendien bevindt zich tussen de weg en het besluitgebied bebouwing die als buffer zal fungeren, hierdoor worden de gevolgen van een plasbrand beperkt. Het scenario plasbrand is daarom in het kader van deze groepsrisicoverantwoording niet verder uitgewerkt.

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de tankwagen bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, welke na ontsteking ontploft. Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert.
Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagen. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen. Met het LPG-convenant zijn tankauto's voorzien van een hittewerende coating die de kans op een warme BLEVE gedurende ten minste 20-75 minuten voorkomt, de brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen.

Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier een bestaande weg betreft met daarom heen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is, tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

- Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van het besluitgebied en de specifieke risicolocatie cruciaal. Het besluitgebied is voor de brandweer op een goede manier te bereiken, namelijk zowel via het noorden als het zuiden. De brandweer kan spoedig via de N408 het besluitgebied bereiken in geval van een calamiteit. De inschatting is dat de brandweer binnen circa 7 minuten aanwezig kan zijn. Ten noordwesten van het besluitgebied is oppervlaktewater aanwezig dat in geval van een calamiteit ingezet kan worden als bluswatervoorziening.

2. Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Mogelijke handelingen die hier kunnen worden genomen zijn het schuilen in een gebouw dat voldoende bescherming biedt.
Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen wegleiden. Voor het besluitgebied geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om het besluitgebied in geval van calamiteit te ontvluchten. Geconcludeerd kan worden dat de vluchtwegen een goede ontvluchting mogelijk maken. De routes Plettenburg-Rond Het Fort van Burenlaan-Einsteinbaan-Structuurbaan en Wattbaan- Plettenburg-Marconibaan-Structuurbaan zijn vluchtwegen die vervolgens verder van de N408 af leiden.

Binnen het besluitgebied moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk op de N408 en men moet op de hoogte zijn van de gevaren en weten hoe te handelen. Vooraf instructie van aanwezigen is hierbij dus van belang. Aandacht voor risicocommunicatie is nadrukkelijk gewenst om gebruikers het besluitgebied te informeren over de risico’s en wat te doen ingeval van een incident om zo de zelfredzaamheid te verhogen.

Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan (indien aanwezig) nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwings Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Conclusie verantwoording N408
Door goede communicatie omtrent een ongeluk op de weg, en een goede instructie aan aanwezigen kan het risico van een ongeluk op de weg worden verantwoord. Een goede instructie maakt dat de aanwezige mensen binnen het besluitgebied goed kunnen schuilen, of uit het besluitgebied kunnen worden gebracht. Daarnaast is het besluitgebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en is er voldoende oppervlaktewater aanwezig om de effecten van een calamiteit te beperken. Tevens mag er van uit worden gegaan dat bij een ramp op de weg de brandweer snel ter plekke kan zijn voor het treffen van adequate maatregelen en dat voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor het treffen van deze maatregelen.

Buisleidingen
Het besluitgebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor het besluitgebied.

Inrichtingen
Het besluitgebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6}-risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor het besluitgebied.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Algemeen
De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel

Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m^3 verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Toetsing
In het besluitgebied bestaat het voornemen om maximaal 9 eengezinswoningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is daarmee kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.3.6 Bodem

Algemeen
Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing
In december 2017 heeft verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in het projectgebied. Het onderzoek is gedaan om vast te stellen of bodem en grondwater geschikt zijn voor de woonfunctie.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese “de gedempte watergang (deellocatie A) kan als een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting onderzoekslocatie worden beschouwd” wordt verworpen.
- De hypothese “de gehele onderzoekslocatie (deellocatie B) kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels verworpen.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.4 Belemmeringen

4.4.1 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het besluitgebied rekening moet worden gehouden. Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.5 Duurzaamheid

4.5.1 Landelijk beleid

In het Bouwbesluit 2012 zijn wettelijke eisen omschreven waaraan minimaal voldaan moet worden t.a.v. energie en isolatiewaarden. Een EPC berekening en een Milieuprestatieberekening materialen hoeft bij deze transformatie volgens het Bouwbesluit 2012 echter niet te worden gemaakt. Want het gaat formeel gezien om een verbouwing. Er gelden wel thermische isolatie-eisen. Welke precies is afhankelijk van of sprake is van wel of geen ingrijpende renovatie.

Een ingrijpende renovatie wordt als volgt geformuleerd:
Van een ingrijpende renovatie als bedoeld in artikel 5.6, derde lid, van het Bouwbesluit is sprake wanneer meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil, bepaald volgens ISSO 75.1 (oktober 2011), wordt vernieuwd, veranderd of vergroot en deze vernieuwing, verandering of vergroting de integrale gebouwschil betreft. Als een dak of gevel van een gebouw wordt vernieuwd, waarbij het oppervlak meer dan 25% van de totale gebouwschil is, zal de isolatiewaarde van dat dak of die gevel dus moeten voldoen aan nieuwbouweisen. Afhankelijk van de afmetingen van een gebouw kan bij het vervangen van het dak of zelfs één gevel, het oppervlak meer dan 25% van de gebouwschil zijn waardoor dit artikel van toepassing is. Dit geldt niet voor renovaties waarvoor geen vergunning nodig is zoals het vervangen van de dakbedekking of het naisoleren van de spouwmuur.

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

Toetsing
De bestaande kantoren zijn met het oog op duurzaamheid in 2007 ingrijpend gerenoveerd. Hierbij is een minimale Rc schil >3,5 bewerkstelligd. Deze schil zal met onderhavige transformatie grotendeels ongewijzigd blijven, waardoor een goede isolatie van het gebouw is gewaarborgd.

4.5.2 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’). Daarom heeft de gemeenteraad de nota ´Bouwen voor de toekomst; duurzaam bouwen beleid gemeente Nieuwegein´vastgesteld. Hierin is de ambitie geformuleerd om bij nieuwbouw en renovatie te streven naar een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger t.o.v. de op dat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard in Nederland.

Naast bovenstaande prestatie-eis zijn de volgende basismaatregelen vastgesteld:
- Bij nieuwbouw een lagetemperatuurverwarming systeem toepassen.
- Bij renovaties (zoals hier) een EPA-onderzoek 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 kleine en middelgrote (ver)bouwplannen (zoals hier) inzichtelijk worden gemaakt met het duurzaam bouwen instrument GPR-gebouw. In dit instrument worden de prestaties op de duurzaamheidsthema´s energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde beoordeeld en gewogen. GPR-gebouw geeft per thema een waardering op een schaal van 1 tot 10, waarbij een 6,0 staat voor de huidige bouwstandaard. Voor Nieuwegein dient de GPR minimaal 6,9 te zijn voor een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger.
De gemeente streeft naar het vergroten van het aandeel groendaken (ook wel vegetatiedaken genoemd, zie www.nieuwegein.nl/inwoner/wonen-en-verbouwen/groendak/) en ziet graag dat groendaken worden toegepast bij nieuwbouw. Groendaken zorgen niet alleen voor wooncomfort, ze zijn ook mooi om te zien en dragen bij aan waterberging en verkoeling in onze stad.

Toetsing
In onderhavig project is in hoge mate rekening gehouden met duurzaamheid. De bestaande massa wordt behouden waarbij slechts enkele voor wonen benodigde elementen worden toegevoegd zoals een wc, badkamer, keuken etc. Bij de transformatie zal gebruik worden gemaakt van een lagetemperatuurverwarming systeem. De woningen hebben een label A. Tevens worden er bijna geen nieuwe materialen toegepast.

4.5.3 Gemeentelijk klimaatbeleid

Ondanks dat pas vanaf 2020 alle nieuwe gebouwen bijna energieneutrale gebouwen (BENG) moeten zijn, zien wij graag dat er nu al energieneutraal wordt gebouwd en getransformeerd. Nieuwegein wil namelijk in 2040 een klimaatneutrale stad zijn (Coalitieakkoord 2014-2018). Dit sluit aan op het in werking getreden Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgasloze gebouwde omgeving, waarbij verwarmd wordt via een warmtenet (collectief) of via elektrische warmtepompen (individueel of collectief) of andere duurzame technieken.

Toetsing
Onderhavig project betreft duurzaam hergebruik van een label A kantoorgebouw waarbij een lagetemperatuurverwarming systeem geïnstalleerd zal worden.

4.5.4 Specifieke randvoorwaarden/kansen i.r.t. dit bouwinitiatief

In het kader van ambities op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om op bouwkundig en installatietechnisch gebied te investeren in energiezuinigheid en duurzaamheid. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Nieuwegein.

De gemeente Nieuwegein heeft in de notitie ‘Werkwijze bij transformatie’ aangegeven het bij transformaties van groot belang te vinden dat verduurzamen zodanig gebeurt, dat de verhuur/verkoopbaarheid van het gebouw op de lange termijn blijft. Voorkomen moet worden dat gebouwen op termijn opnieuw onverkoopbaar of onverhuurbaar worden vanwege te hoge energielasten.

Voor dit project is het belangrijkste uitgangspunt dat het gebouw wordt hergebruikt en in stand blijft. Ten opzichte van sloop is dat veruit de meest duurzame keuze in de levenscyclus van een gebouw. Het casco en grote delen van de bestaande installaties worden hergebruikt. Dat betreft in ieder geval de aanwezige verwarmingsvoorziening, alsmede de ventilatie-installatie ten behoeve van de ventilatie van het atrium.
Verder wordt, zoals in paragraaf 4.5.1 gesteld, de bestaande Rc schil van minimaal >3,5 behouden. Ook worden er afgesloten (verglaasde) balkons toegevoegd. Deze hebben een positief effect op de energielasten.

Op installatietechnisch gebied worden een aantal maatregelen genomen die ten goede komt van de energielasten. Dit komt door de toepassing van een collectief (bestaand) verwarmingssysteem met vloerverwarming, alsmede toepassing van een ventilatiesysteem dat is gebaseerd op CO_2-sturing.

Wat betreft de warmteopwekinstallatie wordt een bivalente warmteopwekinstallatie toegepast; een ventilatielucht warmtepomp. De verwarmingsinstallatie is geschikt om in de toekomst aan te sluiten op een collectief net (met een aanvoertemperatuur van ca 50 graden Celsius).

In de toekomst is het op initiatief van de bewoners mogelijk om PV-panelen toe te passen. Dit is overigens niet noodzakelijk om een A-label te bewerkstelligen.

Door middel van een berekening van de Energie-Index (de voormalige ‘energielabel-berekeningen’) is bepaald welk energielabel aan de woningen kan worden toegekend. Uit deze berekeningen blijkt dat de woningen voldoen aan energielabel A++ (EI-index van de woningen ligt tussen 0,54-59, dus < 0,6): woningbouwcorporaties hebben in een energieconvenant afgesproken dat zij hun woningvoorraad in 2021 op het lagere label B willen hebben. Ten opzichte daarvan scoort voorliggend transformatieproject aan de Wattbaan 6-22 dus aanzienlijk beter.

Om de scores op het gebied van milieu inzichtelijk te maken is een GPR-berekening opgesteld. Met de GPR-scores worden milieu- en duurzaamheidsambities inzichtelijk gemaakt. GPR-scores zijn onderverdeeld in een schaal 1-10 (score ‘10’ is het hoogst). Bij nieuwbouwprojecten zonder duurzaamheidsambities wordt in de praktijk een GPR-score van ca. ‘6’ gerealiseerd. Bij nieuwe gebouwen met duurzaamheidsambities ligt de GPR-score rond de 7-7,5. De echte ‘koplopers’ in Nederland scoren een GPR-score van ‘8’, maar dat is in de praktijk bijna niet haalbaar. Voor het project ‘Wattbaan 6-22’ wordt een GPR-score tussen de 7,5-7,9 gerealiseerd, hetgeen ten opzichte van nieuwbouwprojecten reeds bovengemiddeld is.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt voor zowel het eigen terrein als voor de herinrichting van het aangrenzende openbaar gebied. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Daarnaast wordt door de initiatiefnemer een financiële bijdrage gedaan aan de gebiedstransformatie van Rijnhuizen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. De gebiedsbijdrage is anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is in dit geval niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Inspraak

In het kader van de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen in Nieuwegein vonden en vinden meerdere bijeenkomsten plaats, waarmee belanghebbenden op de hoogte worden gehouden over en kunnen op plannen voor de gebiedstransformatie. Als reactie op de gebiedsparticipatie is Club Rhijnhuizen opgericht. Club Rhijnhuizen is ontstaan uit de vraag van gemeente Nieuwegein en Provincie Utrecht om meer samenwerking te realiseren in de transformatie van Rijnhuizen. De club werkt nauw samen met de gemeente en provincie, maar is geen onderdeel van de overheid en opereert zelfstandig; bekostigd en aangestuurd door leden. Club Rhijnhuizen is voor iedereen die in en om Rijnhuizen woont, werkt, eigendom heeft en ontwikkelt.

De transformatie van verschillende panden aan de Wattbaan, waaronder Wattbaan 6-22, maakt hiervan onderdeel uit. In meerdere sessies zijn belanghebbenden betrokken bij de planvorming.