Avecc de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert



Ruimtelijke onderbouwing Rijndael Nieuwegein

datum 28 maart 2022
projectnummer 190845

Rapport

Aveco de Bondt BV
Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten
Postbus 64, 7450 AB Holten
T +31 548 85 33 33
avecodebondt.nl

Ruimtelijke onderbouwing ontwikkeling Rijndael Nieuwegein

project	Milieuplanologische advies ontwikkeling Rijnhuizen Nieuwegein
projectnummer	190845
projectleider	Jeroen Hendriks
opdrachtgever	V.O.F. Ontwikkelingscombinatie BPD/KWP - Rijnhuizen BPD
contactpersoon	De heer N. Donkervoort Mevrouw L.. Jonker
status	Concept
versie	1
auteur	Thom Busschers
paraaf	
gecontroleerd	Jeroen Hendriks

datum	28 maart 2022
referentie	190845_AdB_RAP_0001_v1.0

Inhoudsopgave

Inhoud

1	**Aanleiding en doel**	**1**
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerende regelingen	2
1.4	Leeswijzer	3
2	**Beschrijving van het plan**	**4**
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Beoogde situatie	5
2.3	Stedenbouwkundige opzet	7
3	**Beleidskader**	**8**
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	**Haalbaarheid**	**24**
4.1	Geluid	24
4.2	Bodem	26
4.3	Luchtkwaliteit	27
4.4	Water	28
4.5	Flora en fauna	31
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.7	Bedrijf en milieuzonering	34
4.8	Geur	37
4.9	Externe veiligheid	37
4.10	Kabels en leidingen	40
4.11	Verkeer en parkeren	41
4.12	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	42
4.13	Overig	43
4.14	Aanmeldnotitie M.E.R.	43
5	**Uitvoerbaarheid**	**44**

Bijlagen 45

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Industrielawaai 46

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Kelvinbaan 16 47

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Kelvinbaan 40 48

Bijlage 4 Watertoets 49

Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna Kelvinbaan 16 50

Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna Kelvinbaan 40 51

Bijlage 7 Nader ecologisch onderzoek Kelvinbaan 16 52

Bijlage 8 Nader ecologisch onderzoek Kelvinbaan 40 53

Bijlage 9 Stikstofdepositieberekening 54

Bijlage 10 Bureauonderzoek Archeologie 55

Bijlage 11 Aanvullend Archeologisch onderzoek 56

Bijlage 12 Karterend archeologisch onderzoek 57

Bijlage 13 Onderzoek Externe veiligheid 58

Bijlage 14 Externe veiligheid: Verantwoording groepsrisico 59

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding en doel

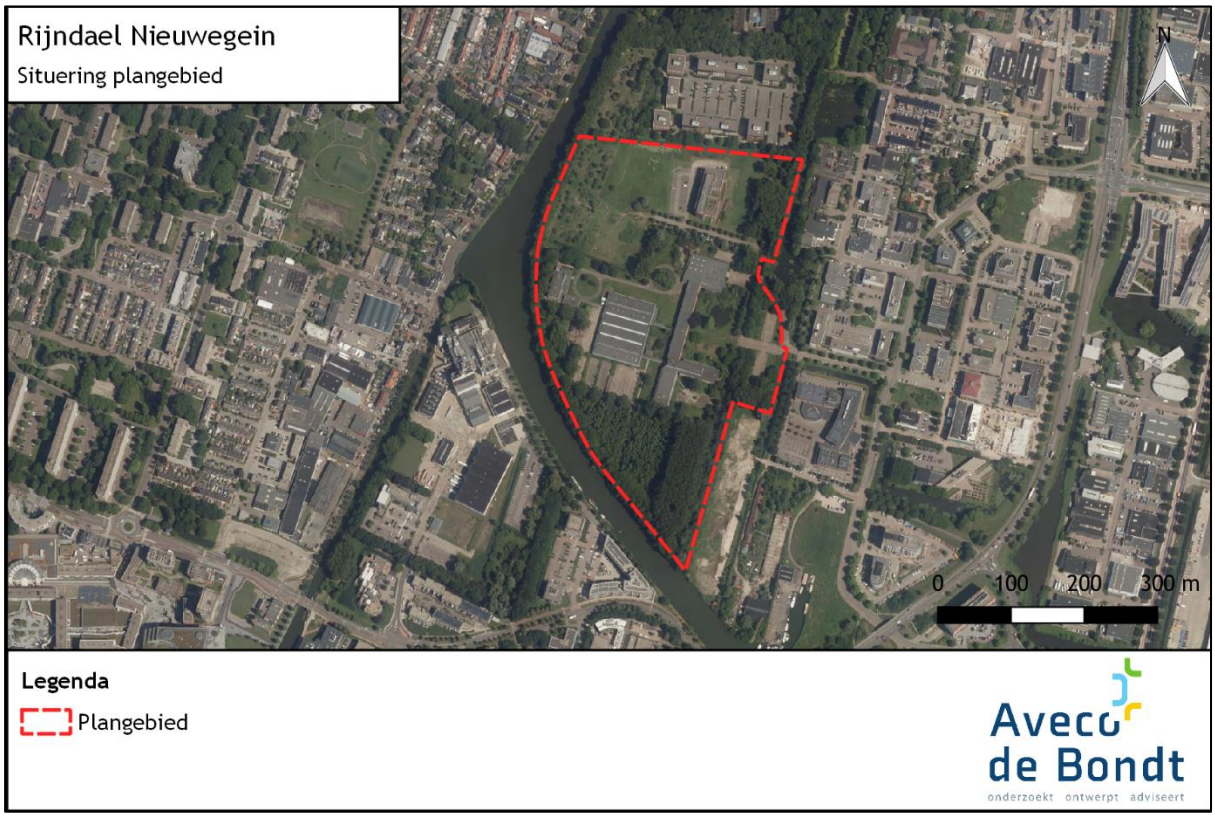
V.O.F. Parklaan in combinatie met BPD Ontwikkeling B.V zijn voornemens om ter hoogte van de Kelvinbaan in Nieuwegein woningbouw te realiseren bestaande uit in totaal 206 grondgebonden woningen.

Op 26 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principebesluit genomen ten aanzien van het stedenbouwkundige plan (principeverzoek deel 1). Medio maart 2022 heeft het college positief besloten op het principeverzoek deel 2, waarin het stedenbouwkundig plan nader is uitgewerkt.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een ruimtelijke procedure doorgelopen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, daarbij dient onderbouwd te worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan geldende wet- en regelgeving.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van het stedelijk gebied van Nieuwegein en wordt hiervan gescheiden door het Merwedekanaal. Het plangebied is gelegen in het kantorengebied Rijnhuizen. De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door een waterpartij langs de Edisonbaan, de Kelvinbaan en kantorengebied Rijnhuizen dat zich doortrekt naar de zuidzijde van het plangebied. Ten westen van het plangebied is het Merwedekanaal gelegen. Aan de noordzijde van het plangebied is een terrein gelegen met kantoorgebouwen waarvoor concrete plannen voor transformatie naar woningen in procedure zijn. In figuur 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

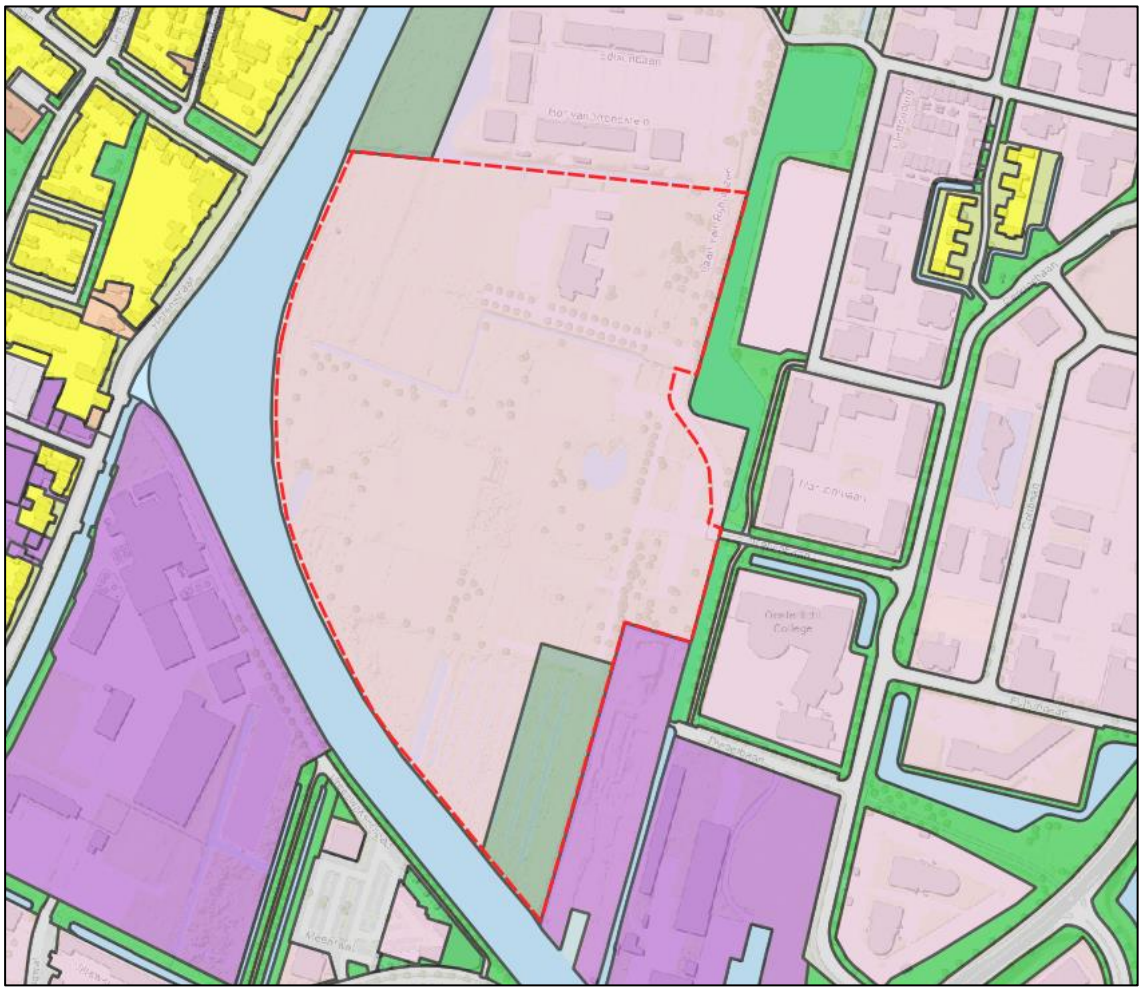


Figuur 1: Situering plangebied

1.3 Vigerende regelingen

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, moet van het bestemmingsplan afgeweken worden middels een volwaardige ruimtelijke onderbouwing (ter begeleiding van de uitgebreide Wabo-procedure of ter onderbouwing van het door de gemeente op te stellen bestemmingsplan.

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Plettenburg-De Wiers 2009', vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein op 17 februari 2010. Het perceel heeft krachtens dit bestemmingsplan de bestemming "Kantoor", bedoeld voor kantoren, bedrijven, opleidingsinstituten, onderzoeksinstituten en laboratoria, kleinschalige horeca en de bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals verkeers- en verblijfsgebieden, water, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. In figuur 2 is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart weergegeven.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan (plangebied rood gestippeld)

Gelet op het beoogde gebruik van het gebied voor woningbouw kan worden geconcludeerd dat het beoogde plan niet mogelijk is binnen de bestemming “Kantoor”. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan.

Voor het gehele gebied Rijnhuizen is de gemeente voornemens een innovatief nieuwbestemmingsplan vast te stellen waarbij gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte). In januari 2018 heeft de gemeente hiertoe een voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. In dit bestemmingsplan is o.a. het plangebied aangeduid als toekomstig woon-werkgebied.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het onderhavige plan, door het verantwoorden van milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt tot slot ingegaan op de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

2 Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Rijnhuizen. In de direct omgeving van het plangebied zijn op dit moment met name kantoren en bedrijven gevestigd. Voor het gebied Rijnhuizen is een geleidelijk verkleuring naar wonen voorzien.

In figuur 3 is een luchtfoto van de bestaande situatie opgenomen. In de bestaande situatie staat in het noordelijk deel van het plangebied een kantoorgebouw. Dit gebouw is in 2002 gebouwd en heeft een oppervlak van circa 1.400m^2. De buitenruimte is deels verhard en bevat veel groen en een bos. In het zuidelijk deel van het plangebied zijn de kantoor- en bedrijfspanden reeds gesloopt. De buitenruimte is deels verhard en bevat veel groen, een bos, een aangelegde vijver en enkele watergangen.



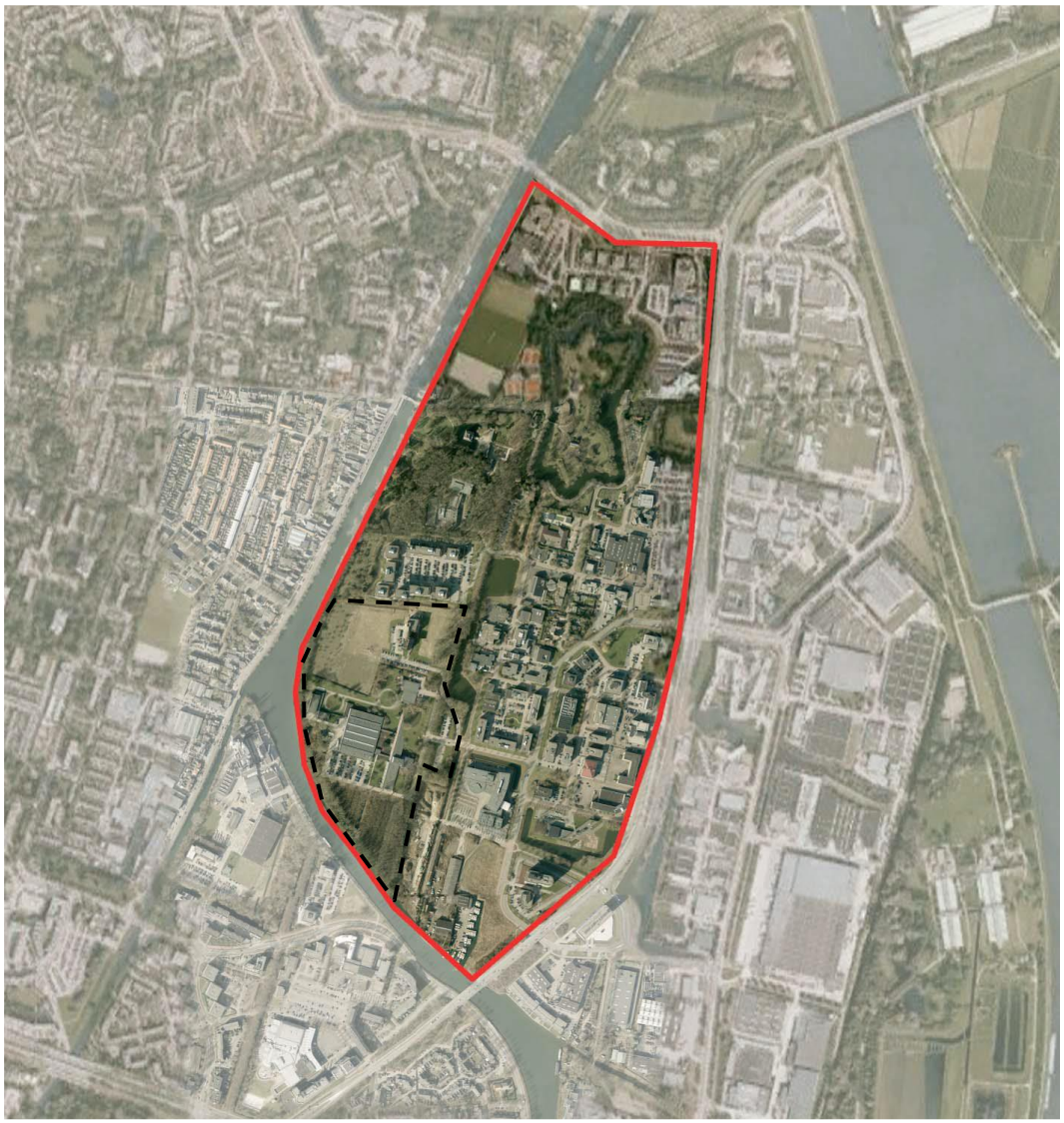
Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie plangebied

2.2 Beoogde situatie

Beoogd wordt om het gebied te herontwikkelen tot woongebied, waarbij in totaal 206 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het aanwezige kantoorgebouw in het noordelijk deel van het plangebied is opgenomen in het plan en behoud haar functie. In navolgende paragrafen wordt op gebied- en perceelniveau ingegaan op de van toepassing zijnde uitgangspunten, kansen en randvoorwaarden die ten grondslag liggen aan de voorgenomen ontwikkeling. Paragraaf 2.3 geeft daarna een beeld van de voorgenomen ontwikkeling.

2.2.1 Schaalniveau plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied Rijnhuizen, zie figuur 3 voor de begrenzing van het gebied. Dit gebied is in de Structuurvisie 2030 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.



Figuur 4: Begrenzing gebied Rijnhuizen (plangebied zwarte stippellijn)

Naar aanleiding van de structuurvisie heeft de gemeente een gebiedsvisie en kwaliteitskader voor Rijnhuizen opgesteld. Om het gebied voor zowel ondernemers als bewoners aantrekkelijk te maken wordt onder andere geïnvesteerd in het creëren van eenheid en samenhang in het gebied, de toegankelijkheid van het gebied en de oriëntatiemogelijkheden van het gebied worden verbeterd en de recreatieve- en verblijfskwaliteit wordt versterkt. Ook de bereikbaarheid van voorzieningen wordt verbeterd.

Voorzieningen

Voor bewoners is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Vanaf het plangebied is het nog geen 10 minuten fietsen naar het centrum van Nieuwegein. Ook de voorzieningen in Jutphaas zijn gemakkelijk bereikbaar. In Rijnhuizen zijn al veel recreatieve mogelijkheden langs het water en rondom het fort, dit alles ligt op slecht 5 minuten fietsafstand. Met de initiatieven die de komende jaren plaats vinden in Rijnhuizen zal dit allemaal verder toenemen.

Ontsluiting

Autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten via een eigen in- en uitrit op de Kelvinbaan, waarna het verkeer via de Marconibaan de Plettenburgerbaan bereikt. De Plettenburgerbaan ontsluit het gebied in noordelijke richting, via de Laagravenseweg, met de A12. Via de 's-Gravenhoutseweg en de Zandveldseweg wordt het plangebied naar het zuidwesten richting de A2 ontsloten.

Langzaam verkeer

Het plangebied is goed ontsloten voor langzaam verkeer. Rondom het plangebied zijn er vrij liggende fiets- en wandelpaden gelegen. Om de verbinding met de rest van Nieuwegein te versterken, is een fietsbrug over de Merwede voorzien.

Openbaar vervoer

In de directe nabijheid (op nog geen 300 meter) van het plangebied, aan de Marconibaan en de Perkinsbaan, zijn bushaltes gelegen. De buslijn die hier langs gaat is buslijn 65 (richting Nieuwegein het Klooster en Vianen de Biezen). Tevens is aan de Plettenburgerbaan (op nog geen 500 meter) van het plangebied een bushalte gelegen. Deze bushalte is makkelijk te bereiken via een trap vanaf de Marconibaan naar het hoger gelegen Plettenburgerbaan. De twee buslijnen die hier langs gaan zijn buslijn 48 (richting Maarssen via Papendorp) en 66 (richting Nieuwegein Stadscentrum).

2.3 Stedenbouwkundige opzet

Voor de beoogde ontwikkeling is een principeverzoek opgesteld (d.d. december 2021). In navolgende figuur is de bijbehorende plankaart weergegeven. Voor een nader uitwerking, beschrijving en onderbouwing van de beoogde opzet van de nieuwbouwwijk, wordt verwezen naar het principeverzoek.



Figuur 5: Stedenbouwkundige planopzet

Het stedenbouwkundig programma bestaat uit de realisatie van 206 grondgebonden woningen. De woningen worden uitgevoerd als rijwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapper en drie-onder-één-kap woningen in een collectieve tuin. Het reeds aanwezige kantoorgebouw is in het plan opgenomen en behoud haar functie.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI, september 2020) is het strategische beleid van het Rijk die de hoofdzaken bevat van de langetermijnvisie op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland (artikel 3.2 Omgevingswet). De belangrijkste keuzes die in de NOVI gemaakt zijn:

- *Een klimaatbestendige inrichting van Nederland:* Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatverandering aankan. Daarvoor is het nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast.
- *Verandering van energievoorziening.* Bij die inpassing is er oog voor omgevingskwaliteit.
- *Overgang naar circulaire economie.* Tegelijk goede concurrentie en aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden
- *Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland:* sturing op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- *Bij elkaar plaatsen van logistieke functies (zoals distributiecentra en datacenters)*. Doel is om openheid en kwaliteit van het landschap te behouden.
- *Toekomstbestendig maken van landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap*.

Instructieregels

De NOVI is als omgevingsvisie één van de nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet. De NOVI is al in werking getreden, maar de Omgevingswet nog niet. Ook instructieregels worden in de Omgevingswet als instrument genoemd. Die worden gebruikt om het rijksbeleid uit te werken en waar nodig juridisch te borgen. Dat zal gebeuren in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat onder de omgevingswet van kracht zal worden. Tot dat moment gelden de regels op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waaronder het Barro en het Bro. In totaal zijn in de NOVI 21 Nationale belangen benoemd. In tabel 1 van de toelichting op de NOVI wordt de relatie gelegd tussen die 21 belangen en de uitvoeringsregels in het Barro en Bor (huidige wetgeving) en het toekomstige Bkl.

- In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing (artikel 3.1.6, leden 2 – 4). Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied valt, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1). Een woningbouwontwikkeling wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien bij een ondergrens liggend tussen 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt (jurisprudentie RvS).
- In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de 13 nationale belangen opgenomen die in de SVIR zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

- De Omgevingsagenda

Nieuwegein valt binnen het landsdeel Noordwest, waarvoor een omgevingsagenda is opgesteld. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio. Landsdeel Noordwest wordt gekenmerkt door een hoge bevolkingsdynamiek, met een grote druk op de woningmarkt en de schaarse ruimte. Het planvoornemen geeft invulling aan de omgevingsopgave voor nieuwe woningbouw en gelijktijdig wordt ook invulling gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen.

- De NOVI-gebieden

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren. Nieuwegein is geen onderdeel van deze voorlopige aandachtsgebieden waardoor er geen vraagstukken met extra prioriteit van toepassing zijn.

Toetsing aan NOVI

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan de vraag naar woningen in het landsdeel Noordwest. Hierbij wordt tevens aandacht besteed aan de toekomst- en klimaatbestendigheid van het stedelijk gebied. Vanuit het landsdeel Noordwest worden geen eisen gesteld aan nieuwe ontwikkelingen. Nieuwegein en omgeving vallen niet binnen één van de NOVI-gebieden. Geconcludeerd dat het onderhavige planvoornemen binnen deze ruimtelijke onderbouwing aansluit op de doelen en uitgangspunten zoals verwoord in NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevatregels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen (zoals gedefinieerd in de SVIR) dat noodzakelijk maken.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het rijksbeleid legt het kabinet grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Voor het plangebied zijn geen regels van toepassing met een directe werking vanuit het Barro die relevant zijn voor de planvorming. Wel is het plangebied en de omliggende gronden aangewezen als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. De verdere uitwerking van regels teneinde dit erfgoed te beschermen vindt plaats via de provinciale verordening.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

De Ladder geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie met name de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 met nummer ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet álle woningbouwprojecten gezien moeten worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Zo stelt dat Afdeling dat een bouwplan van niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden beschouwd, in beginsel niet beschouwd moet worden als een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is.

Voorgenomen ontwikkeling omvat het realiseren van 206 grondgebonden woningen. Gezien de hierboven benoemde jurisprudentie is hierbij sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, binnen bestaand stedelijk gebied.

De regio Utrecht kent een sterke druk op de woningmarkt. De behoefte aan woningen is zowel provinciaal als gemeentelijk uitvoerig onderbouwd in onder andere de Provinciale Omgevingsvisie, Woningmarktanalyse 2017, regionale woonvisie 2030, Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021 van de Provincie Utrecht en de Woonvisie 2015 en het Woningbouwprogramma 2030 van de gemeente Nieuwegein.

De Woonvisies schetst een bouwambitie van 3.300 woningen tot 2025 in meerdere segmenten, met name naar huurwoningen (in zowel de sociaal als vrije sector) en het koopsegment vanaf € 300.000,-. Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan deze bouwambitie met het realiseren van grondgebonden woningen in het koopsegment vanaf € 300.000,-. Daarnaast zijn in het Woningbouwprogramma 2030 van de gemeente Nieuwegein locaties aangewezen voor woningbouw. De locatie Rijnhuizen waar het plangebied onder valt is in dit programma opgenomen als geplande en lopende woningbouwlocatie.

3.1.4 Landelijk Convenant aanpak leegstand kantoren

Vanwege de opgelopen leegstand sloten Rijk, provincies, gemeenten, koepelorganisaties van institutionele beleggers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, kantoorgebruikers, beheerders en banken op 27 juni 2012 het landelijke “Convenant aanpak leegstand kantoren”. Het doel van dit convenant is het bereiken van een goed functionerende kantorenmarkt.

Voor gemeenten en provincies lag er met dit convenant een afspraak om:

- Visies op de binnen de regio’s gewenste en haalbare mix aan kantoren en locaties op te stellen;
- Doelstellingen te formuleren op het regionaal niveau (het kantooroppervlak, het maximaal te realiseren nieuwbouwoppervlak, kantoorbestemmingen en plancapaciteit). Hierbij maken partijen tevens regionaal afspraken over het binnen een termijn van vijf jaar overeenstemmen van de publiekrechtelijke plancapaciteit (voor een periode van tien jaar gerekend vanaf 1 januari 2012) met de vervangingsvraag plus de uitbreidingsvraag, die niet in de bestaande voorraad kan worden geaccommodeerd;
- Toekomstperspectieven per locatie op te stellen (aanwijzing als groeigebied, balansgebied, beperkingsgebied of transformatiegebied);
- Per locatie een aanduiding te geven hoe deze toekomstperspectieven worden uitgewerkt in gebiedsvisies en binnen welke termijn deze gebiedsvisies gereed zijn.

Voorts is in het convenant afgesproken dat provincies en gemeenten binnen twaalf maanden na het afsluiten van het convenant:

- De afstemming van vraag en aanbod voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren als ruimtelijk belang opnemen in hun structuurvisie en daarbij een kantorenbeleid formuleren;
- Hun kantorenbeleid vertalen in een planning van nieuwe kantorenlocaties, de wenselijke reductie van plancapaciteit en intrekking van kantoorbestemmingen aangeven en borgen dat binnen twaalf maanden, gerekend vanaf de ingangsdatum van het convenant, de gemaakte afspraken worden vertaald in hun ruimtelijke plannen.

Het Landelijk Convenant is verder uitgewerkt binnen de provincie Utrecht en de gemeente Nieuwegein. De provincie Utrecht heeft een de visie 'Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027' opgesteld, in deze visie wordt ingegaan op de toekomstperspectieven van kantoren per locatie. Daarnaast hebben een 10-tal gemeenten in de provincie Utrecht regionale afspraken gemaakt over de plancapaciteit per locatie met het beleidsdocument 'Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030'. De gemeente gaat in de 'Visie Kantorenlocaties Nieuwegein & Nota aanpak lege kantoren' in op het kantorenbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en verordening provincie Utrecht

In de Provinciale Omgevingsvisie (POVI, sinds 1 april 2021 van kracht) staat hoe de provincie Utrecht zich wil voorbereiden op de toekomst. De Provinciale omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige leefomgeving. De belangrijkste keuzes in de POVI zijn:

- *Stad en land gezond*: ervoor zorgdragen dat de woon-, werk- en leefgebieden gezond zijn en uitnodigen tot bewegen (te voet of per fiets). Rondom steden en dorpen voldoende groene gebieden om te recreëren.
- *Klimaatbestendig en waterrobuust*: de provincie beschermen tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte). Ook bodemdaling tegengaan.
- Duurzame energie: stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- *Vitale steden en dorpen*: nieuwe woningen en bedrijven vooral bouwen op plekken binnen bebouwde kom en op plekken die goed met trein, bus, tram of fiets te bereiken zijn.
- *Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar:* nieuwe verbindingen aanleggen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden aanleggen tussen woon-, werk- en leefgebieden. Beter gebruik maken van bestaande wegen.
- *Levend landschap, erfgoed en cultuur:* goed zorgen voor de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Cultuuraanbod laten meegroeien met aantal inwoners.
- *Toekomstbestendige natuur en landbouw:* beschermen van natuur en aanleggen nieuwe natuurgebieden. Deze onderling met elkaar verbinden.

In de omgevingsverordening van de provincie Utrecht (van kracht per 1 april 2021) staan de instructieregels die horen bij het beleid dat in de omgevingsvisie staat. Een deel van de regels uit de omgevingsverordening geldt voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten, een deel van de regels geldt voor iedereen. De omgevingsverordening is op dit moment interim vastgesteld, zodat deze volgens de huidige wetgeving kan worden vastgesteld. Als de Omgevingswet wordt vastgesteld gaat de omgevingsverordening (niet interim) gelden.

De regels uit de verordening worden geborgd in de regionale programma's. De provincie stelt jaarlijks het provinciaal programma en regionaal programma wonen en werken vast. Alle projecten die hierin opgenomen worden vertonen geen strijdigheid met provinciale belangen en kunnen rekenen op provinciaal draagvlak. Binnenstedelijke woningbouwprojecten die niet zijn opgenomen in het regionaal programma omdat deze nog niet bekend waren bij de vaststelling, kunnen doorgang vinden mits er geen strijdigheid is met provinciale belangen en worden het volgende jaar alsnog opgenomen in het regionale programma.

In de omgevingsvisie is uitgebreid aandacht besteed aan de woningbouwopgave. Tot 2040 moeten er 165.000 woningen worden gebouwd om aan de woningbehoefte te voldoen. Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in (een deel van) deze woningbehoefte. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de duurzaamheidsambities gesteld door de gemeente Nieuwegein. Hierbij worden ook klimaat adaptieve maatregelen met betrekking tot water toegepast. Het planvoornemen voldoet en geeft invulling aan meerdere keuzes en opgaven binnen de omgevingsvisie. Hierdoor voldoet het planvoornemen aan de uitgangspunten gesteld in de omgevingsvisie.

In hoofdstuk 4 Haalbaarheid wordt nader ingegaan op onder andere de in de Verordening aangehaalde aspecten bodem en water, mobiliteit en cultuurhistorie. Ten aanzien van deze aspecten zijn geen zaken gebleken die de voorgenomen ontwikkeling op voorhand belemmeren.

3.2.2 Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027

Een provincie is verplicht voor het provinciale grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen. Zo'n structuurvisie kan ook betrekking hebben op bepaalde aspecten van het ruimtelijk beleid. Dit laatste geldt voor de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016 – 2027 (TSK), die specifiek ingaat op het overschot aan plancapaciteit voor kantoren. Dit met het oog op het blijven van een aantrekkelijke provincie, zowel voor mensen als bedrijven. Leegstand van kantoren met als gevolg mogelijke verpaupering van de leefomgeving, vormen een bedreiging voor de toekomst van Topregio Utrecht. Daarom gaat de provincie Utrecht leegstand actief tegen.

De TSK vormt een uitwerking van de op 3 februari 2014 door Provinciale Staten van Utrecht vastgestelde Provinciale Aanpak Kantorenleegstand (PAK). Deze aanpak voorziet in twee sporen:

1. Het door middel van een inpassingsplan reduceren van in bestemmingsplannen vastgestelde planologische overcapaciteit die de nieuwbouw van zelfstandige kantoren mogelijk maakt, voorafgegaan door de vaststelling van een structuurvisie, en;
2. Het faciliteren van vernieuwing, transformatie en herbestemming van bestaande leegstaande kantoorgebouwen.

De TSK beschrijft zorgvuldig en juridisch zo precies en concreet mogelijk, de betekenis van de onderzoeksresultaten voor kantoorlocaties met nieuwbouwmogelijkheden. Op basis van dit onderzoek wordt in de TSK per locatie beschreven wat de omvang van de planreductie zal zijn. Op deze wijze wordt voorzienbaarheid in het leven geroepen waardoor de provincie te zijner tijd planschadeclaims kan afwijzen wanneer deze planreductie door middel van een provinciaal inpassingsplan is doorgevoerd.

Per locatie worden beschreven:

- de behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen nieuwe kantoorruimte in de planperiode tot en met 2027;
- de bestaande plancapaciteit;
- de planreductie.

De provincie heeft er alle vertrouwen in dat samen met gemeenten, eigenaren en gebruikers van vastgoed het overschot van bestaande leegstaande kantoren kan worden gereduceerd. Deze TSK biedt hiernaast de mogelijkheid om ook voor de toekomst het aantrekkelijke vestigingsklimaat van de provincie Utrecht veilig te stellen.

Het plangebied is in de TSK aangemerkt als:

- gebied Nieuwegein - Rijnhuizen: volgens het Kantorenmarktonderzoek 2015 is er geen behoefte aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte tot en met 2027 op de locatie Rijnhuizen. Er is sprake van een geraamde plancapaciteit van 55.391 m^2 bvo. De raming is gebaseerd op een analyse van vigerende bestemmingsplannen, uitgaande van de maximale planologische invulling.
- reductie van planologische overcapaciteit;
- vernieuwing, herbestemming en transformatie van leegstaande kantoren.

Met onderhavig plan wordt een bijdrage geleverd aan het reduceren van de planologische overcapaciteit, er is immers binnen het vigerende plan nog ruimte om méér kantoren te bouwen binnen het plangebied. Deze ruimte wordt nu herbestemd ten behoeve van woningbouw.

Inpassingsplan
De provincie gaat de nieuwbouwmogelijkheden van kantoren beperken. In de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 staat per kantoorlocatie beschreven hoe groot deze beperking zal zijn. Met het provinciaal inpassingsplan zal in 2018 deze beperking juridisch vastgelegd zijn. In augustus 2018 is het Ontwerp Inpassingsplan ter inzage gelegd. In het inpassingsplan zijn niet alle locaties opgenomen die in de TSK zijn benoemd. De locatie Nieuwegein Binnenstad en Rijnhuizen zijn buiten het inpassingsplan gelaten omdat hier, met het oog op de TSK, geen reductie nodig is omdat de gemeente zelf tot reductie overgegaan is.

3.2.3 Woningmarktanalyse 2017 – Wonen in provincie Utrecht: knelpunten, veranderrichtingen en oplossingen

Resultaat van deze analyse zijn de 5 belangrijkste veranderopgaven tot 2025.

1. Plancapaciteit en doorstroming bevorderen: op korte termijn zijn er veel woningen nodig in de provincie Utrecht. Daarom is het van belang dat zachte plancapaciteit zo snel mogelijk ‘hard’ wordt gemaakt. Er zijn nu vooral tekorten in goedkope koop, sociale huur en middenhuur. Voldoende aanbod hierin bevordert ook de doorstroming.
2. Kansen lage en middeninkomens vergroten: de betaalbaarheid in de koop- en huursector staat in de provincie Utrecht sterk onder druk. Door de stijgende prijzen hebben vooral lage en middeninkomens het erg moeilijk. Meer passende woningen (huur en koop) geven deze doelgroepen een grotere kans op de Utrechtse woningmarkt. Tot 2027 is er een tekort van circa 21.000 sociale huurwoningen en circa 4.100 middenhuurwoningen.
3. Transformatie en inbreiding stimuleren: om de schaarse ruimte in de provincie Utrecht goed te besteden, is het van belang dat het bestaand stedelijk gebied goed wordt benut. De provincie stimuleert dat leegstaand commercieel of maatschappelijk vastgoed op kansrijke locaties verkleurt naar woningbouw. Overheid en markt kunnen elkaar hierbij versterken. Momenteel staat circa 4.121.000 m^2 bvo leeg, hier kunnen circa 11.710 tot 17.205 woningen in gerealiseerd worden.
4. Flexibiliteit vergroten: de woningvraag is in de provincie Utrecht de afgelopen jaren weer flink aangetrokken, nieuwbouw kan dat vooralsnog onvoldoende bijbenen. Hierbij is niet alleen sprak van een kwantitatief

tekort, ook kwalitatief zijn er volop uitdagingen. Het is van groot belang dat plannen niet in beton worden gegoten, om in te kunnen spelen op veranderende demografie en woonwensen.

5. Verduurzaming bevorderen: de komende jaren ligt een grote uitdaging in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad binnen de provincie Utrecht. Om ervoor te zorgen dat de gehele Utrechtse woningvoorraad in 2050 energieneutraal is, moeten alle betrokken stakeholders nog forse stappen zetten.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de provincie inbreiding en transformatie van leegstaand commercieel of maatschappelijk vastgoed naar woningbouw stimuleert. Met onderhavig plan wordt een, potentieel leegstaande, kantorenlocatie herontwikkeld tot een moderne en duurzame woonwijk.

3.2.4 Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021

Deze Actie Agenda is in co-design met betrokkenheid van veel partijen uit overheden, corporaties en markt in de tweede helft van 2017 samengesteld. De druk op de woningmarkt in Utrecht is hoog. Alle betrokken partijen voelen de urgentie om daar wat aan te doen. In deze Actie Agenda zijn concrete maatregelen opgenomen om de woningbouwproductie te vergoten, te verstellen, te bouwen in de juiste segmenten en doorstroming te bevorderen. De verstoring van de provinciale woningmarkt is in beeld gebracht in de woningmarktanalyse 2017. Hieruit komt naar voren dat er meer plancapaciteit nodig is met concreet zicht op de uitvoering; dat de lage en middeninkomens in de knel zitten en moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt; dat de doorstroming stagneert en dat de kansen om bestaande gebouwen te transformeren naar woningen en in te breiden onvoldoende worden benut.

De Acties

- Versnellen plancapaciteit: de centrale ambitie is om de woningbouwproductie fors te verhogen tot 7.000 woningen per jaar voor de komende jaren. Hiervoor zal een aantal acties worden ingezet die zijn gericht op het versnellen van de woningbouwproductie.
  - Alle woningbouwlocaties in beeld
  - Knelpunten in beeld brengen en wegnemen en versnellingsteam inzetten
- Inbreiding en Transformatie: aanpak
  - De afgelopen jaren is bij de transformatie van kantoren in een aantal gemeenten succesvol gewerkt met kantorenloodsen (zgn. loketfunctie). In overleg met gemeenten, marktpartijen en provincie wordt deze werkwijze versterkt en waar mogelijk uitgebreid: bijvoorbeeld inzet van een interdisciplinair team op lokaal niveau voor transformatietrajecten van diverse vormen van vastgoed.
  - In verschillende gemeenten wordt bekeken hoe de bestaande woningvoorraad kwalitatief kan worden verbeterd en beter aan kan sluiten bij de vraag naar andere woningtypen. Te denken valt daarbij aan het splitsen van grote woningen om tegemoet te komen aan de huishoudensverdunning.
- Versterken huursegment (sociaal en middenhuur)
  - Versterking huursegment in gemeentelijk beleid, het gaat hier zowel voor het sociale segment als voor het middenhuursegment.
  - Versterking middenhuur.
  - Level playing field corporaties en markt: Marktpartijen kunnen meehelpen sociale woningbouw te realiseren, maar dan wel op basis van een level playing field in het sociale segment (o.a. woonruimteverdeelsysteem, afspraken over uitponden). Hierover worden afspraken ontwikkeld met marktpartijen, corporaties en gemeenten.
- Doorstroming bevorderen: de provincie gaat doorstroming aanjagen met (financiële) prikkels en werken een instrumentarium uit om doorstroming te bevorderen: bijvoorbeeld het toepassen van een voorrangsregeling, ingroeiprijs, inkomensafhankelijk huur.

Met onderhavig plan wordt een bijdrage geleverd aan het versnellen van de plancapaciteit in de provincie Utrecht. Door het realiseren van 206 grondgebonden woningen wordt ingespeeld op de actiepunten vanuit de Actie Agenda Woningmarkt 2018- 2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030

Het Bestuur Regio Utrecht en de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, IJsselstein, Zeist en Woerden hebben met elkaar op 11 juni 2014 de Regionale Overeenkomst Kantoren 2014-2030 ondertekend. De gemeenten onderkennen dat regionale samenwerking en een gezonde regionale kantorenmarkt in ieders belang is. In de overeenkomst spreken ze af om:

1. de plancapaciteit terug te dringen;
2. het uit de markt halen van (leegstaande) kantoren te stimuleren;
3. zeer grote terughoudendheid te betrachten ten aanzien van nieuwe plannen;
4. transformatie van kantoorpanden te bevorderen.

In de overeenkomst is per gemeente en per locatie ingegaan op de mogelijkheden voor kantorenprogramma. De partijen hebben afgesproken buiten dit programma geen nieuwe locaties te ontwikkelen. Ook de omvang is bindend. De gemeenten zullen de afspraken binnen tien jaar (vanaf peildatum 1 januari 2014) via het RO-instrumentarium vastleggen of zoveel eerder als dat bestemmingsplannen herzien moeten worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De overeenkomst voorziet niet zelf in reductie van plancapaciteit.

De gemeente Nieuwegein heeft er in haar Visie kantorenlocaties Nieuwegein (2011) al voor gekozen om nog maar op één locatie nieuwbouw toe te staan: de Binnenstad. Op alle andere locaties is transformatie naar andere functies (niet zijnde detailhandel) toegestaan. Met het onderhavige plan wordt een deel van de kantoorlocatie Rijnhuizen herontwikkeld tot woningbouw. Dit sluit aan op de afspraken uit de Regionale Overeenkomsten Kantoren 2014-2030.

3.3.2 Regionale woonvisie 2030

Deze woonvisie richt zich op de woningbehoefte tot 2030 en het op basis hiervan te voeren beleid op de lange en middellange termijn. Een kerngegeven is dat er nog steeds een groeiende druk op de woningmarkt van de regio Utrecht ligt. De vraag naar woningen komt dus niet alleen van de inwoners, maar in belangrijke mate ook van andere woningzoekenden: jongeren en studenten, in de regio werkzame personen, tweeverdieners die in de Randstad werken en een centrale woonplaats zoeken. Hiervoor heeft de Bestuur Regio Utrecht vier kernuitgangspunten geformuleerd

1. De regio maakt zich sterk voor het terugdringen van het kwantitatieve woningtekort.
2. De regio wil sturen op de betaalbaarheid van de regionale woningvoorraad. Zij zet zich in voor voldoende sociale huisvestingsmogelijkheden en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
3. De regio wil sturen op versterken van de woonkwaliteit, in het verlengde van de veranderende woningbehoefte voor specifieke doelgroepen.
4. Tenslotte ziet de regio het eerlijk verdelen van de schaarse woonruimte als taak.

Uit de woonvisie blijkt dat door diverse omstandigheden het nog onvoldoende gelukt is om de groei van de woningbehoefte in de regio bij te houden met de bouw van nieuwe woningen. Een versnelling is nodig. Kwalitatief gezien bestaat de vraag naar nieuwe woningen voor 69% uit koopwoningen en is 31% uit appartementen. Met de realisatie van onderhavig planvoornemen wordt voorzien in de vraag naar nieuwe woningen. In totaal worden er 206 woningen gerealiseerd, bestaande uit rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Hiermee wordt aangesloten bij de opgaven en uitgangspunten van de regionale woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Nieuwegein

In de omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent (april 2021) staan de gemeentelijke ambities voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn omschreven. In de omgevingsvisie zijn drie centrale thema's opgenomen: duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Ontwikkelingen in Nieuwegein moeten bijdragen aan een gezond, veilig en duurzaam Nieuwegein. We gaan voor de volgende speerpunten:

- Verbonden met de stad, verbonden met elkaar
- Fijne en groene stad met een levendig centrum
- Toekomstbestendige stad voor jong en oud
- Bedrijvige stad in een sterke regio

Onderhavig planvoornemen wordt getypeerd als een groot initiatief, waar in de omgevingsvisie spelregels voor zijn opgesteld (zie pagina 88). Deze spelregels dragen bij aan het behalen van de thema's duurzaamheid, veiligheid en gezondheid.

Duurzaamheid
De ontwikkeling van Rijndael zal aansluiten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Nieuwegein, zoals opgenomen in de ambitie Energieneutraal Rijnhuizen en in deze omgevingsvisie. In overeenstemming met de omgevingsvisie is binnen het ontwerp aandacht besteed aan waterberging, groen en hittestress. Voor alle nieuwbouw is het uitgangspunt minimaal energieneutraal (BENG 3 = 100%), waarbij energiepositief bouwen in Rijnhuizen de standaard is. Alle woningen worden voorzien van een bodemwarmtepomp. De leefomgeving van Rijndael is zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte. Door het toepassen van wadi's en veel groen wordt geanticipeerd op klimaatveranderingen. Door heel Rijndael worden infiltratiezones toegepast voor de tijdelijke opslag van water, en de platte daken van bergingen en garages worden voorzien van groendaken. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de duurzaamheideisen en ambities gesteld door de gemeente en wordt er een toekomstbestendige stad voor jong en oud gecreëerd.

Veiligheid
In de buitenruimte van de ontwikkeling Rijndael is kwalitatief hoogwaardige, veilige en aantrekkelijke inrichting van langzaam verkeerroutes integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een langzaam verkeersroute nodigt uit tot bewegen. Door veel aandacht te leggen op fietser en voetgangers voelen deze zich veiliger binnen het plangebied. onder trottoir, waarbij de straat een shared space is tussen voetgangers, fietsers en auto's. Auto's worden hier ondergeschikt aan fietsers en voetgangers wat de veiligheid bevordert. De nieuwe wijk kent een hiërarchie in de wegenstructuur, waar deze scheiding tussen wegen duidelijk naar voren komt.

Gezondheid
In leefomgeving en openbare ruimte binnen Rijndael is het aangenaam verblijven en zetten we bewoners aan tot gezond gedrag. Het is aantrekkelijk voor voetgangers om te voet door de wijk te bewegen. Zo worden sommige kleine straten als speelstraten ingericht of zonder trottoir, waarbij de straat een shared space is tussen

voetgangers, fietsers en auto's. En zijn alle ontmoetingsplekken in de buurt met elkaar verbonden door middel van aantrekkelijke wandelpaden door het groen. De buitenruimte is toegankelijk voor iedereen, ook voor mensen met een rolstoel, rollator, kinderwagen of geleide stok. Er zijn landelijke milieueisen voor onder andere geluid, luchtkwaliteit, bodem, natuurbescherming, water en externe veiligheid, binnen het plangebied is aangetoond dat deze aan de eisen voldoen en daardoor bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat. Hiermee wordt bijgedragen aan een fijn en levendig woongebied voor jong en oud waarin wordt verbondenheid en sociale contacten worden gestimuleerd.

3.4.2 Parkeerbeleid 2020-2025

Parkeerbeleid is in Nieuwegein vastgelegd in het Gemeentelijk Mobiliteitsplan+ en in de Nota Parkeernormen 2011 – 2015. De uitdagingen van de hedendaagse samenleving vragen steeds vaker om anders om te gaan met parkeren. In het Koersdocument Parkeren staat hoe de gemeente Nieuwegein dit voor de komende vijf jaar wil gaan doen. Dit beoogde parkeerbeleid past deels bij de hoofddoelen van het GMP+.

Bij een beoogde ontwikkeling is het vertrekpunt in eerste instantie dat een ontwikkelaar of initiatiefnemer een betrouwbare en valide onderbouwing aanlevert die op draagvlak van belanghebbenden kan rekenen. Pas wanneer dit draagvlak, na aanhoudende proberen, niet wordt bereikt en er een patstelling tussen ontwikkelende partijen en belanghebbenden is wordt teruggevallen op parkeernormen om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

In Rijndael wordt er zowel geparkeerd op eigen terrein als in de openbare ruimte. Om de parkeerbehoefte te berekenen is het plangebied opgedeeld in 10 vakken waarbij het kantoor apart wordt berekend. Voor elk vak is berekend hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd, waarna voor ieder vak is aangegeven hoe dit wordt gerealiseerd met betrekking tot parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte. Er worden voldoende parkeerplaatsen voor de woningen gerealiseerd. Alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden als groene parkeerplaatsen uitgevoerd met KAP grasbetonelementen. Daarnaast bevinden zich in de openbare ruimte parkeerplaatsen volgens het overloop parkeren concept, waarbij in geval van een grote parkeerbehoefte groen aangelegde parkeerplaatsen beschikbaar komen voor parkeren.

Het kantoor in de Parklaan heeft voor 147 parkeerplaats grond in privé bezit. Een deel van de parkeerplaatsen ligt op een privaat parkeerterrein achter de slagboom. Een deel van de parkeerplaatsen ligt aan de openbare ruimte, waarvan een deel privé toegankelijk zal zijn en een deel openbaar toegankelijk. In het voorliggende voorstel zijn er 55 parkeerplekken rondom het kantoor openbaar toegankelijk. De parkeerplaatsen aan de noordzijde - 92 stuks - zijn alleen toegankelijk voor de kantoor eigenaar / gebruiker.

In het onderzoek van Goudappel voor parkeren is geconcludeerd dat er in totaal 168 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en om praktische redenen (afstand woning/pp) worden er echter 197 pp gerealiseerd. Daarnaast geldt er in de openbare ruimte voor 53 parkeerplekken een ruimte reservering, welke in eerste instantie als groen aangelegd zullen worden. Hiermee heeft de ontwikkelaar ruimschoots onderbouwd.

3.4.3 Groenstructuurplan Nieuwegein (2017)

Het Groenstructuurplan heeft de volgende doelen:

- 1. 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.

- 2. Beschrijven welk beeld, welke uitstraling gewenst is bij de verschillende onderdelen van deze groenstructuur.
- 3. 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.
- 4. De groenstructuurplankaart vervangt het "overzicht kapvergunning plichtige gebieden" bij de eerstvolgende wijziging van de Bomenverordening.

Onderhavig plangebied ligt binnen Rijnhuizen. Rijnhuizen, het gebied tussen Merwedekanaal, Plettenburgerbaan en Structuurbaan, wordt aangewezen als een ontwikkelzone voor een gemengd stedelijk gebied. Voor ontwikkelingen wordt gesteld dat er kansen liggen waarbij kwaliteitsverbetering van de natuurwaarden en lokale ecologische verbinding hand in hand kunnen gaan met gebiedsontwikkeling. Omdat Rijnhuizen in gedeelten wordt ontwikkeld en op particulier initiatief, is wel blijvend aandacht nodig voor de inrichting van de openbare ruimte. Door volwassen, grote bomen te behouden in het plangebied heeft de openbare ruimte niet alleen een volwassen en aantrekkelijke uitstraling vanaf de realisatie, maar biedt het ook mogelijkheden om aangename plekken te creëren om te recreëren. Daarnaast is er binnen het plangebied veel aandacht voor de groene duurzame omgeving met onder andere minder verharding, groene daken en een natuur inclusieve leefomgeving.

3.4.4 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen

De gemeente heeft in november 2014 de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente en kader vastgelegd voor particulieren ontwikkelingen in het gebied. In ruim 10 jaar tijd zouden er ongeveer 1.500 extra woningen in Rijnhuizen bij moeten komen. De gemeenteraad heeft bij besluit van 14 november 2019 op basis van een herijkingsproces, besloten dat in Rijnhuizen ca. 2.500 woningen toegevoegd kunnen worden.

Nieuwegein kent voor de komende decennia een grote kwantitatieve woningbouwopgave. Er is behoefte aan ruim 3.000 woningen (naast de woningbouw die al in voorbereiding is) voor de periode tot 2025. Daarnaast heeft de stad behoefte aan een ander type woningen en woonmilieus dan de betaalbare eengezinswoningen waar Nieuwegeins woningvoorraad nu vooral uit bestaat. Het centraal gelegen Rijnhuizen, met de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden, kan voorzien in deze behoefte.

De ambitie is om met de transformatie van Rijnhuizen een nieuwe woon- en werkomgeving toe te voegen aan Nieuwegein met een hoog verblijfskwaliteit. Een milieu dat nu nog niet aanwezig is.

Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen

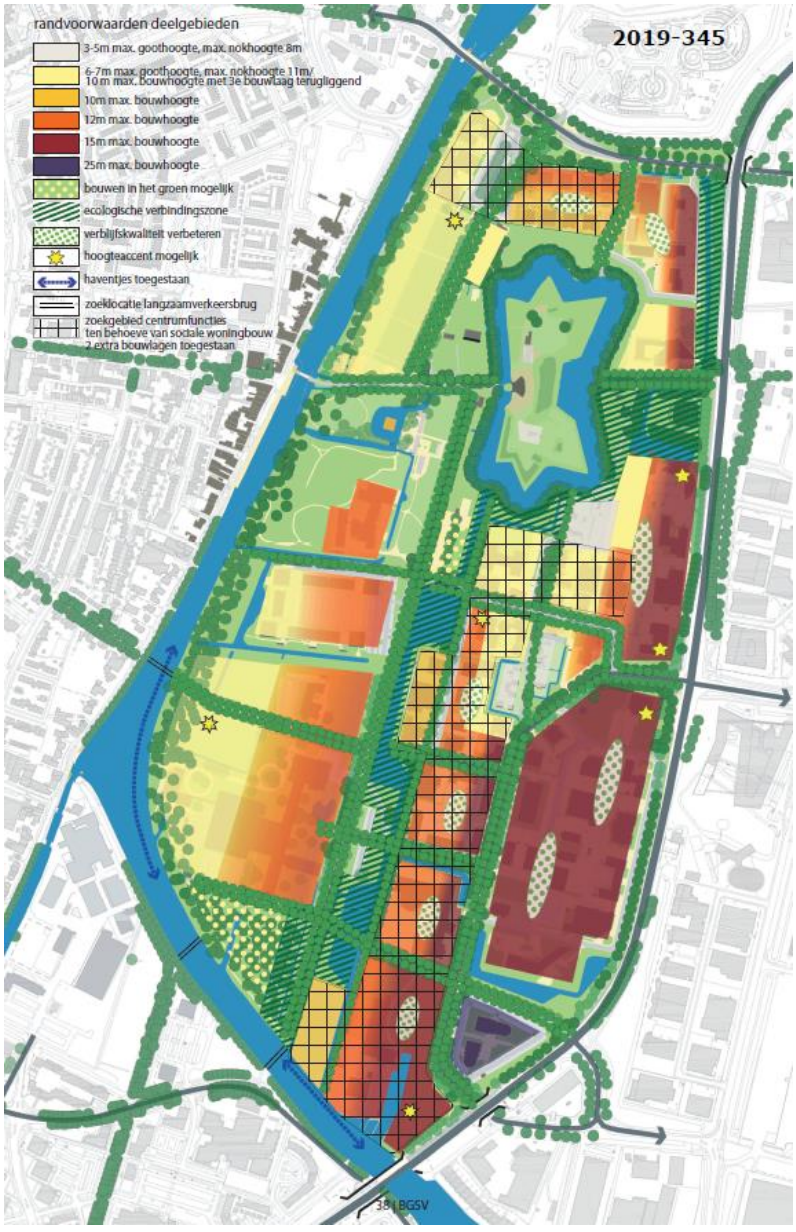
In de visie is het plangebied aangemerkt als Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen, dit is het gebied langs het Merwedekanaal. Hier ligt de nadruk op de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het hoge segment (grondgebonden en luxe) in combinatie met het behoud van enclaves van kantoren en bedrijven.

Kansrijke doelgroepen voor Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen

Uit een studie naar kansrijke doelgroepen bleek dat twee doelgroepen interessant zijn om de doorstroming binnen Nieuwegein te stimuleren: Succesvolle gezinnen (stijgers) en empty-nesters (55-plussers). Voor deze doelgroepen zijn kwalitatieve en programmatische aspecten aangegeven die een belangrijke rol spelen ten aanzien van hun woonwensen. Het gaat hierbij om aspecten zoals: een grondgebonden woning, riante en/of collectieve buitenruimte, locatiekwaliteiten gericht op stedelijkheid in de luwte, etc.

Het plangebied heeft de mogelijkheid om uit te groeien tot een onderscheidend groen woon- en werkmilieu dat volop profiteert van de ligging tegen de historische elementen als Landgoed Rijnhuizen, het Fortpark Rijnhuizen, de boomgaard, de griend, het Oeverpark en het zicht op de historische bebouwing van Juthpaas aan de overkant.

Deze kwaliteiten zijn onderscheidend ten opzichte van de overige woonmilieus in Nieuwegein. In het Kwaliteitskader Rijnhuizen zijn de van toepassing zijnde uitgangspunten nader uitgewerkt.



Figuur 6: Randvoorwaarden kaart

3.4.5 Kwaliteitskader Rijnhuizen

In het Kwaliteitskader Rijnhuizen is het gebied Nieuwe Buitenplaatsen Rijnhuizen uit de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen verder uitgewerkt. Er is gekozen voor een iets fijnmazigere indeling in deelgebied die meer recht doet aan de bestaande kwaliteiten en verschillen in het gebied. Het kader geeft inzicht in de inrichting van het openbaar gebied en geeft inrichtingsprincipes weer voor onderdelen van het raamwerk zoals lanen, groenzones en parkeeroplossingen. Het kader geeft de mogelijkheden en randvoorwaarden aan voor bouw- en ontwikkelvelden.

In het Kwaliteitskader Rijnhuizen valt het plangebied binnen het sfeergebied Nieuwe Buitenplaatsen.

Nieuwe Buitenplaatsen

De zone nieuwe buitenplaatsen wordt gekenmerkt door een sterk ruimtelijk raamwerk (kader) met een groen karakter. Hierbinnen ligt bebouwing geclusterd in nieuwe 'buurtjes' aan alle zijden omgeven door groen. In de zone is naast een robuust raamwerk van grote elementen sprake van een groene dooradering met meer informele groene elementen en routes. Op hoofdlijnen zien wij de volgende kenmerken voor deze zone:

- Nieuwe bebouwing ligt als nieuwe buurtjes in een sterk groen kader.
- De buurtjes worden rondom door groen omgeven.
- Het robuuste kader bestaat uit:
    - het landhuis met de kasteeltuin,
    - het oeverpark met continuïteit in inrichting
    - de boomgaard en de griend, waar wordt voortgebouwd op de cultuurhistorie van de plek
    - de lange laan als centrale as binnen Rijnhuizen
    - de watertuin als verbindende zone met een natuurvriendelijk karakter
    - een meer informele groene ladder met verbindingen tussen beide zijden, waarbij de inrichting steeds anders kan zijn en zorgen voor een fijnmazigheid in het groene netwerk.
- Bebouwing krijgt een representatieve zijde (met hoofdzakelijk voorkanten) aan het raamwerk, zodat bewoners maximaal kunnen genieten van het groen, maar ook zodat vanuit de openbare ruimte een nette en sociaal veilige omgeving ontstaat.
- De ontsluiting van de buurtjes is georganiseerd vanuit de lange laan, waardoor zijn positie als centrale as wordt versterkt.
- De bebouwing binnen deze zone draagt bij aan de afleesbaarheid van de historie. Daarbij blijft het kasteel als landhuis, en dus als bijzonder accent, herkenbaar. De bebouwing aan de zuidzijde van de het oorspronkelijke landhuis vormen een samenhangende familie van bebouwing. Daarbij kan wel iedere buurt een eigen accent hebben en is de bebouwing in de boomgaard en de griend (als onderdeel van het groene raamwerk) anders dan de bebouwing die in de kamers van het raamwerk liggen.
- Bebouwing in het groene raamwerk is te gast in het groen, waarbij de verhouding tussen groen (openbaar of collectief) het groen overheerst.

3.4.6 Visie Kantorenlocaties Nieuwegein & Nota aanpak lege kantoren – tweede fase

De gemeente Nieuwegein kent een omvangrijke voorraad kantoren waarvan een deel leeg staat. De gemeente werkt aan het terugdringen van de leegstand in kantoren. Burgemeester en Wethouders heeft hiertoe in 2011 de 'Visie Kantorenlocaties Nieuwegein' vastgesteld.

Er komen geen nieuwe kantoorplanen in Nieuwegein bij. De binnenstad is nog de enige en belangrijke nieuwbouwlocatie voor kantoren. In alle kantoorgebieden van Nieuwegein worden transformatie initiatieven met een positieve insteek bekeken. Uitgangspunt daarbij is wel dat de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw en de private omgeving worden verhoogd.

In 2014 is de nota 'aanpak lege kantoren – tweede fase' verschenen, die de beleidsuitgangspunten van de visie nogmaals bekrachtig. Het gebied Rijnhuizen is als project opgenomen in deze tweede fase.

In Rijnhuizen is de noodzaak tot transformatie en het onttrekken van kantoormeters groot. Er staat 68.120 m^2 bvo kantoorruimte leeg (2013) ten opzichte van 181.055 m^2 bvo die aanwezig is. Dit is ruim 37%, ver boven het Nieuwegeins gemiddelde.

Met onderhavig plan wordt een bijdrage geleverd aan het reduceren van de planologische overcapaciteit, er is immers binnen het vigerende plan nog ruimte om méér kantoren te bouwen op het perceel. Deze ruimte wordt nu herbestemd ten behoeve van woningbouw.

3.4.7 Woonvisie 2015

Met de Woonvisie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de periode 2015 – 2019. De Woonvisie maakt de woonwensen en woningbehoefte van de inwoners van Nieuwegein inzichtelijk en stelt vier opgaven centraal:

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 energie neutrale woningen het uitgangspunt is.

De Woonvisies schetst een bouwambitie van 3.300 woningen tot 2025 in meerdere segmenten, met name naar huurwoningen (in zowel de sociaal als vrije sector) en het koopsegment vanaf € 300.000,-.

Aanvulling Woonvisie 2015

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad de “Aanvulling Woonvisie 2015” vastgesteld. Een relevante aanpassing hierin is dat de ambitie voor woningbouw verhoogd wordt naar 5.000 woningen tot het jaar 2030. Het voorliggende woningbouwplan past zowel qua omvang als qua segment binnen de bouwambitie van de gemeente.

3.4.8 Woningbouwprogramma 2030

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. Het bestaande woningbouwprogramma tot 2030 voorziet onvoldoende in deze vraag. Tot 2030 zijn nog woningen nodig om ervoor te zorgen dat Nieuwegein een aantrekkelijke woonstad blijft. Voor de Nieuwegeiners zelf, die hierdoor in Nieuwegein kunnen blijven wonen. Ook als de levenssituatie vraagt om een ander soort woonruimte. En voor mensen uit de regio, die (opnieuw) kiezen voor Nieuwegein als woonstad.

Het Woningbouwprogramma 2030 schetst wat de gemeentelijke ambitie is met betrekking tot woningbouw. Daarnaast worden indicatieve aantallen en kansrijke woningbouwlocaties benoemd. In de laatste woningbouwmonitor van september 2016 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. Met de in 2019 vastgestelde “Aanvulling Woonvisie 2015” zijn de aantallen in het woningbouwprogramma verhoogd tot 5.000 woningen. Hiervan zijn ca. 2.500 woningen voorzien in Rijnhuizen.

3.4.9 Visie Klimaatadaptie

Het klimaat verandert. We krijgen te maken met meer en heftigere regenbuien, langere droge periodes en meer hete zomerse dagen en nachten. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen moeten we nu al stap voor stap investeren in een klimaatbestendige

inrichting van de stad. Op Rijksniveau is in 2014 de Deltabeslissing ruimtelijke adaptie vastgesteld. Deze beslissing houdt in dat uiterlijk in 2020 klimaatadaptie integraal onderdeel van beleid en handelen moet zijn en dat in 2050 de Nederlandse steden waterrobuust en klimaatbestendig moeten zijn.

De gemeente heeft in 2014 de Intentieverklaring Ruimtelijke Adaptie ondertekend. Hiermee onderschrijven zij de intenties om nu al invulling te geven aan de opgave. Ook maak de gemeente deel uit van het regionale samenwerkingsverband Coalitie ruimtelijke adaptatie regio Utrecht.

Om richting te geven aan deze opgave is een visie klimaatadaptie opgesteld. Beleid van de gemeente is om bij herstructurering, renovatie en nieuwbouw inrichtingsmaatregelen mee te nemen die een optimale bijdrage leveren aan de inpassing van de gevolgen van de klimaatverandering. Door maatregelen te nemen kan eventuele schade, hinder en overlast zoveel mogelijk voorkomen worden.

Mogelijke maatregelen zijn:
- De kavel zodanig inrichten en ontwerpen dat regenwater verwerkt kan worden op het betreffende perceel (zonder riolering)';
- Water passerende of waterdoorlatende verharding;
- Openbare ruimte en percelen inrichten met groenlocaties die bijdragen aan de thema's hittestress en wateroverlast;
- Toepassen van groene gevels en/of groene daken.

3.4.10 Duurzaam bouwen

Gemeentelijke beleid duurzaam bouwen

Het is van belang om te bouwen met gezonde materialen, het materiaalgebruik te reduceren, zoveel mogelijk te recyclen en grondstofkringlopen te sluiten ('Cradle tot cradle' en 'Circulair bouwen'). Daarom heeft de 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 energieprestatie-onderzoek (EPA) uitvoeren.
- Geen uitlogende bouwmetalen toepassen.
- Alleen aantoonbaar duurzaam geproduceerd hout (conform criteria TPAC) toepassen.
- Een handleiding voor gebouwgebruikers opstellen.
- Bij nieuwbouw een duurzaam gezond binnenmilieu waarborgen.

De milieuprestatie kan bij (ver)bouwplannen inzichtelijk worden gemaakt met het duurzaam bouwen instrument GPR-gebouw. Hiermee worden de prestaties beoordeeld en gewogen op de duurzaamheidsthema's: Gezondheid en Gebruikskwaliteit (People), Energie en Milieu (Planet) en Toekomstwaarde (Profit). GPR-gebouw geeft per thema een score op een schaal van 1 tot 10. In Nieuwegein dient de GPR voor alle thema's minimaal 7,0 te zijn, waarbij de thema's energie en milieu mogen worden gekoppeld tot één DPG-score (Duurzaamheids Prestatie Gebouw).

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

Energietransitie

De ontwikkelaar heeft de ambitie om het gebied duurzaam te ontwikkelen. Het minimaliseren van verbruik en het duurzaam gebruik en/of opwekken van de energievraag is hier een belangrijk element in dat hand in hand gaat. De warmtevraag van moderne woningen is dermate laag dat de warmtevraag van de te ontwikkelen woningen minimaal zal zijn.

Duurzaam bouwen

In dit projectgebied zal een groot deel van de woningen volgens het PlusWonen concept van VolkerWessels gebouwd worden. PlusWonen is een duurzame manier van bouwen. Duurzaamheid maakt integraal onderdeel uit van het PlusWonen concept. In het principeverzoek zijn de verschillende duurzaamheidsaspecten beschreven.

3.4.11 Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040

De Routekaart Energieneturaal geeft aan hoe de gemeente Nieuwegein invulling gaat geven aan de ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Daarbij worden vijf routes beschreven: energiebesparing, duurzame warmte, duurzame elektriciteit, duurzame mobiliteit en energieopslag.

De gemeente geeft aan dat ze voor de wijk Rijnhuizen al in 2030 energieneutraal willen zijn. Om klimaatneutraal te worden is het van belang om de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgasloze gebouwde omgeving, waarbij elektrisch wordt gekookt en verwarmd wordt via een warmtenet of via elektrische warmtepompen of andere duurzame technieken.

Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouwen of transformeren zonder aardgasaansluiting echter niet voldoende. Ondanks dat BENG pas vanaf 2020 geldt, wil de gemeente Nieuwegein dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd en verbouwd. Energieneutraal betekent momenteel: bouwen met een EPC=0 of BENG met BENG-eis3 op 100%, waarbij al het gebouw gebonden energieverbruik is verduurzaamd. De gemeente daagt bouwers graag uit extra prestaties te leveren op energieneutraliteit. Bij voorkeur via een ‘nul-op-de-meter’ energieconcept, waarbij zowel gebouw- als gebruikers gebonden energieverbruik is verduurzaamd.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Geen aardgasaansluiting
- Bij aanpassing van de gebouwschil is het een uitgelezen kans om de schil optimaal te isoleren.
- Zonnepanelen op daken en geveldelen
- Het toepassen van lagetemperatuurverwarmingssysteem

4 Haalbaarheid

4.1 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met scheepvaart-, weg- en railverkeerslawaai en industrielawaai. Voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen, die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen liggen, dient een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse geluidsbronnen die aandacht vereisen:

- Wegverkeerslawaai: In de omgeving van het plangebied liggen diverse gemeentelijke relevante wegen, waaronder: de Kelvinbaan, Edisonbaan en de Dieselbaan. Aan de overzijde van het kanaal zijn de wegen Herenstraat, Vredebestlaan, Vreeswijkserijpad en Vreeswijksestraatweg van belang.
- Scheepvaartlawaai: De locatie is gelegen aan het Merwedekanaal, dat zowel door beroeps- als recreatievaart wordt gebruikt.
- Industrielawaai: Het plangebied is gelegen binnen de zone van het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Plettenburg – De Wiers. Tevens veroorzaakt het aan de overzijde van het plangebied gevestigde bedrijf Ecolab een aanzienlijk geluidbelasting.

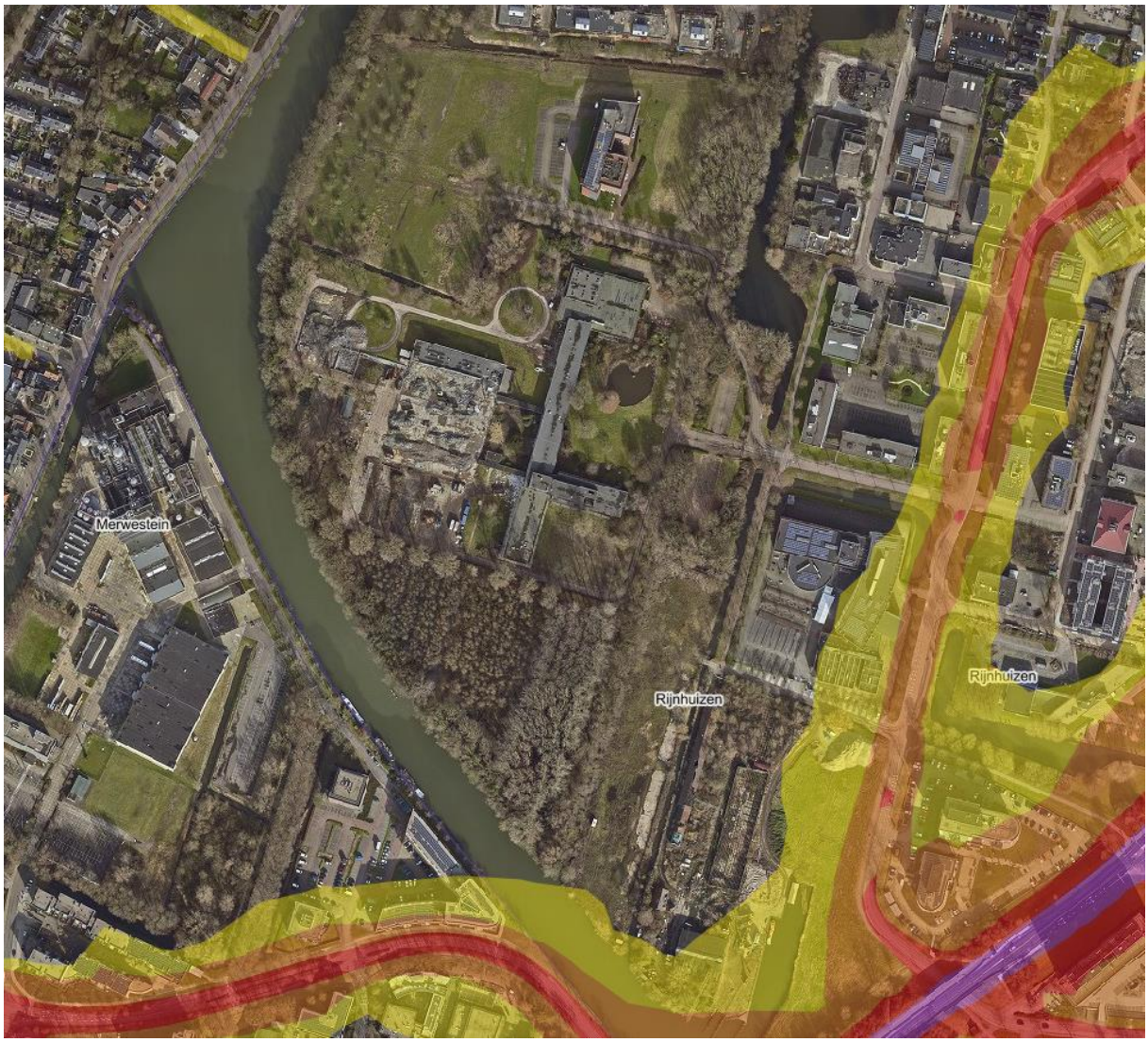
Akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaai

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige bestemmingen zoals woonfuncties is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. In de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen zijn voorzien van een zone, met uitzondering van (onder andere) 30 km/uur-wegen. Indien het plangebied zich binnen de zone van een weg bevindt, geldt een onderzoeksplicht. Aangetoond dient te worden dat ter plaatse van de woningen is voldaan aan de grenswaarden voor wegverkeerslawaai.

De wegen in Rijnhuizen kennen nagenoeg allemaal een 30 km/uur regime en zijn derhalve akoestisch niet relevant. Alleen de Marconibaan en Perkinsbaan kennen nog een wettelijke geluidzone, maar het plangebied is op een aanzienlijke afstand tot deze wegen gelegen, waardoor onderzoek verder achterwege kan blijven.

De gemeente Nieuwegein maakt elke 5 jaar de geluidbelasting van o.a. relevante wegen inzichtelijk. De meest recente resultaten hebben betrekking op het jaar 2016. In figuur 7 is een uitsnede van de gemeentelijke geluidkaart opgenomen. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen relevante geluidbelastingen te verwachten zijn.



Figuur 7: Uitsnede gemeentelijke geluidkaart

Scheepvaartlawaai
Het plangebied grenst aan de westzijde aan het Merwedekanaal. Dit kanaal wordt zowel voor de beroeps- als recreatievaart gebruikt. Als gevolg van de vaarbewegingen op het kanaal ondervindt het plangebied een geluidbelasting.

Om inzicht te geven van scheepvaartlawaai ter hoogte van het plangebied is gebruik gemaakt van een recent uitgevoerd akoestisch onderzoek voor een locatie aan de Meentwal 2, bij het Merwedekanaal (Rapportage 'Beoordeling geluidbelasting scheepvaartverkeer' van 3 mei 2016, kenmerk V074258aa.00005.rvh, opgesteld door LBP|Sight). Uit deze rapportage volgt dat op de gevels van appartementen, op circa 12 meter afstand van het Merwedekanaal, geluidniveaus door scheepvaartlawaai optreden van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Voor scheepvaartlawaai gaat de gemeente Nieuwegein uit van een drempelwaarde (Lden) van 48 dB(A). Een waarde van 50 dB(A) etmaalwaarde als gevolg van scheepvaartlawaai wordt daarom geacht geen bedreiging van

het woon- en leefklimaat te zijn. Het gebied binnen 12 meter langs het Merwedekanaal geldt als aandachtsgebied voor scheepvaartlawaai. In dit aandachtsgebied zullen geen woningen gerealiseerd worden.

Industrielawaai
Op grond van representatieve bedrijfssituatie van Ecolab is de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied berekend. Uit de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de normen zoals vastgesteld in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Daarnaast geldt ook dat de vergunde rechten van Ecolab gerespecteerd worden waarbij tevens ontwikkelruimte voor het bedrijf beschikbaar blijft. In overleg met Ecolab zijn tevens nog de effecten van verschillende bron- en of afschermende maatregelen doorgerekend. Hieruit is gebleken dat er geen doelmatige maatregelen getroffen kunnen worden. In verschillende overleggen in 2021 tussen de BPD en Ecolab is overeengekomen dat er geen maatregelen getroffen hoeven te worden en dat ingezet moet worden op het informeren van toekomstige bewoners over de ligging in de nabijheid van Ecolab.

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er ten aanzien van industrielawaai, wegverkeerslawaai en scheepvaartlawaai geen belemmeringen te verwachten zijn.

4.2 Bodem
Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Indien een ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) een functiewijziging naar een gevoeligere bestemming tot gevolg heeft is het noodzakelijk de kwaliteit van de bodem in beeld te brengen middels een (historisch of verkennend) bodemonderzoek.

Situatie plangebied
Voor het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied is apart een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten van beide onderzoeken weergeven.

Noordelijke deel plangebied
Er is op het plangebied in 2022 door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten hieronder zijn samengevat. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 (landbodem), NEN 5720 (waterbodem), NEN 5707 (asbest in grond) en NEN 5897 (asbest in puin). Onderdeel van een verkennend bodemonderzoek vormt een vooronderzoek, uit te voeren volgens de NEN 5717 / 5725.

Uit het onderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond, met uitzondering van één deellocatie van geringe omvang, enkel licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Ten aanzien van één deellocatie, een puinhoudende locatie t.p.v. van een voormalige toegangshek, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden om de omvang van de verontreiniging te bepalen. Gelet op de relatie van de verontreiniging met de puinlaag en de beperkte omvang van deze laag, wordt een omvangrijke sanering op voorhand niet verwacht.

Zuidelijk deel plangebied

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN5740 (landbodem) en de NEN5720 (waterbodem). Daaraan voorafgaand is een vooronderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond, met uitzondering van één sterk verhoogd gehalte nikkel bij deellocatie K, uitsluitend licht verhoogde gehalten zijn vastgesteld. In het ondiepe grondwater van de onderzoekslocatie zijn ten licht en plaatselijk matig verhoogde concentraties barium gemeten en in één peilbuis een licht verhoogde concentratie xylenen. Uit de analyseresultaten van de grond blijkt dat geen asbest is aangetroffen. De grond kan als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen, met uitzondering van één sterk verhoogde gehalte nikkel in de ondergrond van deellocatie K, wordt de interventiewaarde overschreden. Deze uitschieter betreft een verontreiniging van beperkte omvang die samenhangt met lokaal verhoogde achtergrondwaarden. Zolang afgedekt vormt de verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen).

Conclusie

Het aspect bodem vormt naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. Wel dient er nog nader onderzoek uitgevoerd te worden om de omvang van een aangetroffen PCB en PAK verontreiniging vast te stellen. Dit onderzoek is reeds in uitvoering.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet Luchtkwaliteit. De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat enerzijds alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. De positieve effecten (maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren) overtreffen de negatieve effecten (ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren). Het doel van het NSL is te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met

andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Situatie plangebied

In het plangebied worden 206 grondgebonden woningen gerealiseerd, dat aantal is ruim onder de grenswaarde van circa 1.500 woningen. Dit houdt in dat het onderhavige plan 'niet in betekenende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit.

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren wooneenheden voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat zijn verschillende bronnen onderzocht (NSL en Atlas Leefomgeving). Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de verscheidene bronnen blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van het plangebied ver onder de wettelijke norm zit. In 2017 bedroeg de achtergrondbelasting nabij het plangebied ten hoogste 20,8 µg/m³ respectievelijk 32,7 µg/m³. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke norm van 40 µg/m³.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. De wijzigingen binnen het plangebied dragen niet in betekenende mate bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Voorts is in het plangebied ten aanzien van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Water

In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt steeds belangrijker. In de nota 'Anders omgaan met water' is bepaald dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. De watertoets is het belangrijkste middel voor waterbeheer.

Watertoets

Uitgangpunten van de watertoets is dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Voor grote ruimtelijke ontwikkelingen (>10.000m^2 plangebied) is een overlegproces nodig om te bepalen wat de gevolgen voor water zijn. Het kan daarbij gaan om alle waterhuishoudkundige thema's: waterkwantiteit, veiligheid, riolering, waterkwaliteit en verdroging. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling hebben verschillende afstemmingsoverleggen met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden plaatsgevonden. Resultaat van dit watertoets-proces is de Waterparagraaf die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Onderstaand wordt nader ingegaan op verschillende onderdelen uit de waterparagraaf.

Waterkwantiteit

De waterkwantiteitsopgave in verband met het onderhavige plan heeft met name betrekking op het verharde oppervlak. De herinrichting van het gebied kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande waterhuishouding op het terrein. Voor het waterschap en de gemeente is hydrologisch neutraal ontwikkelen een speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. Beleid van het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is om te proberen 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren.

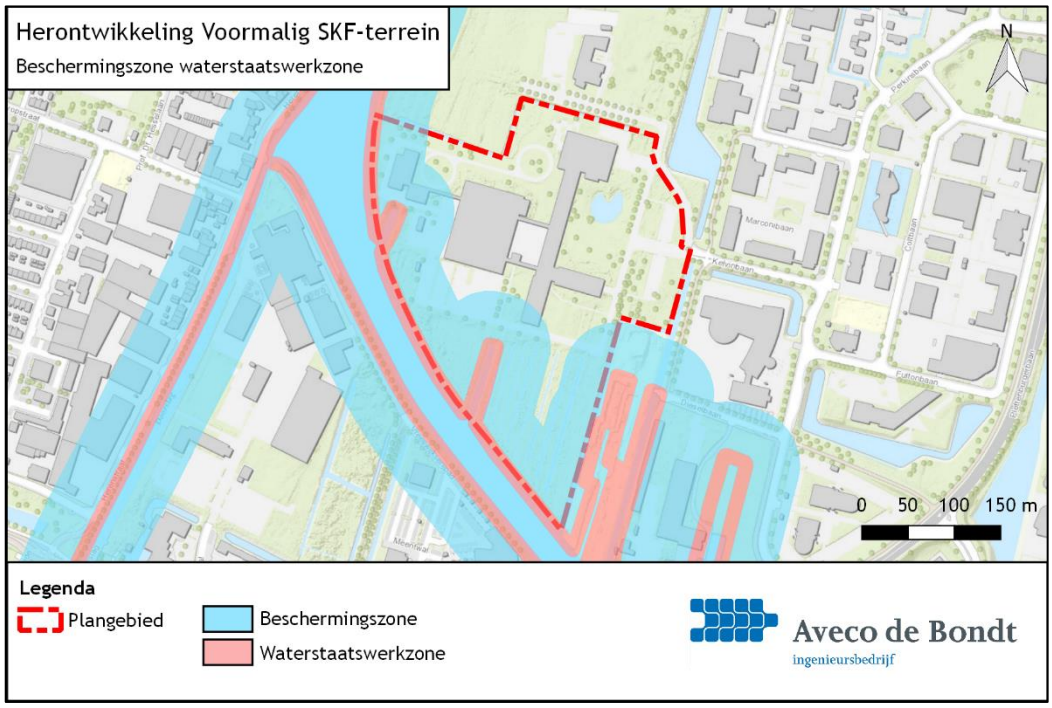
Met het onderhavige plan wordt de aanwezige bebouwing gesloopt en bestaande verharding verwijderd. Er worden 206 grondgebonden woningen gerealiseerd waarbij nieuwe infrastructuur wordt aangelegd. Het verhard oppervlak binnen het plangebied zal toenemen van ca. 38.000 m2 naar ca. 59.000 m2. Het verhard oppervlakte neemt met ca. 21.000 m2 toe. Gelet hierop dient er extra waterberging en/of -infiltratie gerealiseerd te worden. Er wordt in het plan 2.313 m2 extra wateroppervlakte gerealiseerd, tevens zal er ca. 4.450 m2 aan waterberging en infiltratiezones worden gerealiseerd inclusief 1.300 m2 greppels.

Geconcludeerd wordt dat met deze maatregelen wordt voldaan aan de geldende eisen voor watercompensatie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Veiligheid

In het plangebied bevindt zich langs het Merwedekanaal een waterkering welke in eigendom, beheer en onderhoud van Rijkswaterstaat is. De waterkering met de hierbij behorende legger is afgebeeld in figuur 8. Waterkering is uitgevoerd in de vorm van een damwand in combinatie met een grondwal. Deze oeverconstructie, thans in slechte staat, is in eigendom en beheer van Rijkswaterstaat.

Conform het “Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening” (Barro) zal er een vrijwaringszone gehanteerd worden van 25 meter. Dit omdat het Merwedekanaal een klasse V vaarweg betreft. Binnen deze zone zullen hierom geen woningen worden gebouwd. In het kader van waterveiligheid dient de waterkering +1.10m NAP hoog te zijn, bij een hoogte van +0.90m NAP dient er actie te worden ondernomen. Deze hoogte van +1.10m NAP is voor een groot deel van het gebied aanwezig met uitzondering van een deel aan de zuidoost zijde van het plangebied. In de ontwikkeling zal hier opgehoogd gaan worden naar +1.10m NAP.



Figuur 8: Beschermingszone

Riolering

Het vuilwater wordt middels een gemaal en persleiding aangesloten op het bestaande rioleringssysteem, conform het gemeentelijk beleid. Hiervoor zal een rioleringstekening en hydraulische berekening worden opgesteld welke ter goedkeuring aan de gemeente zal worden aangeboden.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van de bodem en water te voorkomen zal bij de bouwactiviteiten zo veel als mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen.

Verdroging/grondwater

Het voornemen bestaat om voor het plangebied uit te gaan van een vast waterpeil van +0,46 NAP. Indien het waterpeil op + 0,46 NAP komt te liggen, beslaat de drooglegging voor het noordelijk deel 1.54 meter, het middendeel 1.20 meter, het westelijk deel 1.10 meter en de griend 1.00 meter. Daarmee wordt aan de drooglegginsgeis van 1.00 meter voldaan. De woningen zullen een vloerpeil hebben welke zich minimaal 20cm en maximaal 30cm boven straatpeil zal bevinden. De bovenstaande drooglegginsgen dienen voor wat betreft de vloerpeilen dus worden opgehoogd met 20 tot 30 centimeter.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert positief over het voornemen en is bereid de legger m.b.t. waterkering en peilbesluit aan te passen. De uitgevoerde berekeningen laten een toename van het verharde oppervlak zien. Echter door compenserende maatregelen (het vergroten van oppervlaktewater en het creëren van voldoende berging) ontstaat er een positieve balans ten aanzien van de waterhuishouding en zijn verdere aanvullende maatregelen niet benodigd. Er wordt tevens voldaan aan de drooglegginsgeisen vanuit het waterschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente Nieuwgein.

4.5 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Bij een ruimtelijke ingreep moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

Soortbescherming

Soortenbescherming is onder de Wnb geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel (zonder vergunning) niet toegestaan. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

Natuur Netwerk Nederland

De Wet Natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten op om te zorgen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk; het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd. Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Utrecht uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling zijn er de afgelopen jaar verschillende verkennende en aanvullende ecologische onderzoeken uitgevoerd.

Soortenbescherming

Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat er vanwege de voorgenomen ontwikkeling geen verstoring plaats zal vinden van (jaarrond) beschermde soorten. Navolgend wordt specifiek ingegaan op enkele aspecten.

Vleermuizen

Uit de uitgevoerde vleermuisonderzoek blijkt dat de geplande herinrichting van het terrein mogelijk leidt tot een afname in beschikbaar foerageergebied, maar (indirecte) negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen

dientengevolge worden niet verwacht. Direct ten noorden en zuiden van het plangebied blijft een gebied behouden dat ook geschikt is als foerageergebied door de aanwezige bomen en bosschages. In het plangebied blijven tevens verschillende bomen, waterpartijen en lantaarnpalen behouden, waardoor nog voldoende foerageergebied behouden blijft. Aantasting van essentieel foerageergebied, ook met de voorziene kap van bomen, wordt daarmee uitgesloten.

De bomenlaan ten westen van het plangebied fungeert als foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen. Aangezien deze bomenrij grotendeels intact zal blijven, is er geen sprake van aantasting van deze functie. De bomenlaan direct ten oosten van het plangebied fungeert als een vliegroute voor vleermuizen. Deze bomenrij blijft grotendeels behouden en behoudt hiermee zijn functie.

Broedvogels

Jaarrond beschermde nestlocaties van vogels binnen het plangebied zijn uitgesloten door het ontbreken van bebouwing of bomen met nesten in het plangebied. Buiten het plangebied

Algemene broedvogels zoals houtduif en merel kunnen tot broeden komen binnen het plangebied in de bomen of struiken. Omdat alle vogels tijdens het broeden beschermd zijn, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Er wordt geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd; ongeacht het seizoen mogen nesten van vogels die in gebruik zijn, niet worden aangetast of verstoord. Het broedseizoen loopt van globaal medio maart – augustus, maar is afhankelijk van de betreffende soort en buitentemperatuur.

Gebiedsbescherming

Doordat het plangebied is gelegen op een grote afstand (ca. 8 km.) van het Natura 2000-gebied uiterwaarden Lek ligt, worden directe en indirecte effecten uitgesloten. Het plangebied ligt buiten de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland. Nadere toetsingen aan de instandhoudingsdoelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde gebieden zijn niet noodzakelijk.

Sinds de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 ligt de norm op de toegestane stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied op 0,00 mol/ha/jaar. Voor het plangebied is middels het AERIUS-rekenprogramma nagegaan of in de gebruiksfase[1] stikstof uitgestoten wordt dat zal leiden tot een depositie op een Natura 2000-gebied groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

Uit de berekeningen blijkt dat de verkeersgeneratie van de toekomstige woningen niet zal leiden tot een stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is dan ook niet benodigd.

Houtopstanden

Ten behoeve van de werkzaamheden op het terrein dienen een groot aantal bomen te worden gerooid. Aveco de Bondt heeft in 2017 en 2019 een bomeninventarisatie uitgevoerd (bijlage 3). Hieruit blijkt dat er geen beschermde houtopstanden aanwezig zijn binnen het plangebied volgens de Wet natuurbescherming.

Zorgplicht

Het merendeel van de soorten die in het plangebied kunnen voorkomen, zijn niet beschermd door de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten geldt dat als het plan leidt tot aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen

[1] Sinds de inwerkingtreding van het besluit “Stikstofreductie en natuurontwikkeling” d.d. 1 juli 2021 is de tijdelijke depositie vanwege de realisatiefase vrijgesteld.

en leefgebieden er geen ontheffing noodzakelijk is. Wel is het noodzakelijk dat men rekening houdt met de zorgplicht.

Conclusie

Het aspect flora & fauna vormt op voorhand geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. Het plangebied is op ruime afstand gelegen van beschermde natuurgebieden. Bij het uitvoeren van werkzaamheden dient altijd de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht te worden gehouden.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Situatie plangebied

Archeologie

In september 2019 is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied aan de Kelvinbaan 16 en 40 in Nieuwegein (gemeente Nieuwegein). Het plangebied valt op de gemeentelijke beleidskaart (die is vastgesteld door middel van de Erfgoedverordening) in een zone ‘Waarde Archeologie 2’. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv. Dit betekent dat gezien de omvang van de voorgenomen bodemingrepen archeologisch vooronderzoek nodig is.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het noorden van het plangebied oeverafzettingen van de Jutphaas stroomgordel verwacht worden. et noorden van het plangebied heeft daarom een hoge archeologische verwachting op archeologische vondsten en/of sporen uit de periode Neolithicum-Vroege-Middeleeuwen. In het zuiden van het plangebied worden geen oeverafzettingen verwacht, waardoor de archeologische verwachting daar laag is. Om deze reden is in het noordelijk deel van het plangebied aanvullend onderzoek verricht.

Uit dit aanvullend (boor)onderzoek blijkt dat in het plangebied afzettingen van de Jutphaas stroomgordel aanwezig zijn, bestaande uit oever- en geulafzettingen op beddingzand. De diepte van het beddingzand varieert tussen circa 125 en 265 cm -Mv (tussen 0,6 en -1,0 m NAP). Met name in het noorden en centrale deel van het plangebied zijn oeverafzettingen aangetroffen. Op basis van het voorkomen van sporen van bodemvorming (ontkalking, rijping en gley-verschijnselen) kunnen de afzettingen als intact worden beschouwd. Er zijn geen diepe verstoringen waargenomen in het plangebied, waarmee het archeologisch relevante niveau naar verwachting intact is. Om woningbouw mogelijk te maken is een vervolgonderzoek (karterende fase) uitgevoerd. Met deze karterende fase is de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van een vindplaats in het plangebied vastgesteld.

Naar aanleiding van het karterende onderzoek is de archeologische verwachting bijgesteld naar laag. Gezien het ontbreken van archeologische indicatoren en het feit dat de oeverafzettingen lokaal zijn afgetopt, is er geen sprake van een archeologische vindplaats in het plangebied. Verder archeologisch onderzoek is niet benodigd. Wel is de

initiatiefnemer gewezen op de wettelijke meldplicht (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11) om archeologische vondsten direct te melden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Het gebied Rijnhuizen is een cultuurhistorisch hoogwaardig gebied. Het is een prominent onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Elementen zijn het Fort Jutphaas en de resten van het kasteel. Daarnaast is er een landgoed/buitenplaats en oude bewoningsgeschiedenis. Deze cultuurhistorische elementen liggen vooral in het noorden van het gebied Rijnhuizen. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het rapport 'Jonge stad, oude kwaliteiten'. Het plangebied kan op basis van de bij dit rapport behorende kaart 'Cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Nieuwegein' als locatie van "geen bijzonder waarde" aangemerkt worden. Het plangebied en de omgeving daarvan kent wel veel historie. In het Kwaliteitskader Rijnhuizen zijn gelet hierop uitgangspunten opgenomen. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde en de bijzonderheden in het gebied. Zie voor een nadere uitwerking hiervan het principeverzoek.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. Doormiddel van het karterende archeologisch onderzoek is de archeologische waarde voor het gehele plangebied bijgesteld naar laag. Indien archeologische waarden aangetoond worden zal hier op een juiste wijze mee om gegaan worden. Verder zijn er geen cultuurhistorisch belangen binnen het plangebied.

4.7 Bedrijf en milieuzonering

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

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

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering"

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieugevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieugevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Situatie plangebied

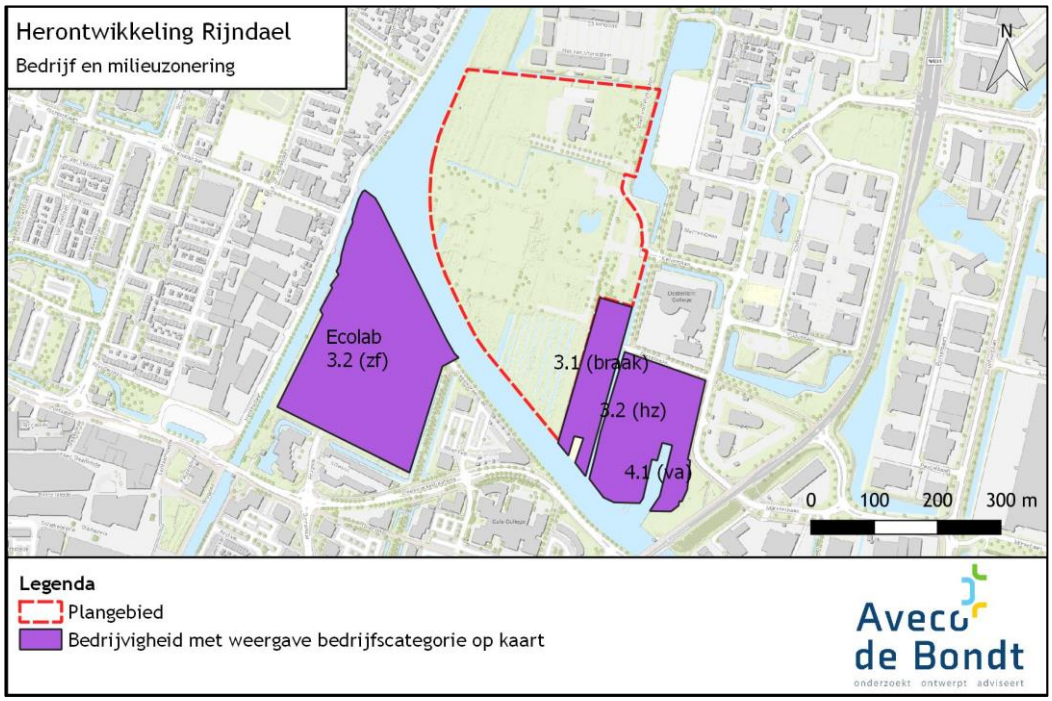
De functie wonen wordt niet gekenmerkt als een milieubelastende activiteit. Dit betekent dat de transformatie geen hinder op milieugevoelige bestemmingen in de directe omgeving kan creëren. Aangezien de functie wonen wel een milieugevoelige functie betreft, is onderzoek verricht naar de effecten van in de omgeving aanwezige bedrijvigheid op het plangebied. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen aanwezig zijn. Navolgend wordt hier nader op ingegaan.

Omgevingstype

Het plangebied en de omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn zowel woningen, kantoren als bedrijven gelegen. Dit houdt in dat de richtafstand met één afstandstap verkleind kan worden.

Planologisch toegestaan

In het vigerende bestemmingsplan hebben de omliggende bedrijven de bestemming bedrijf met een milieucategorie 3A (is 3.1) of 3B (is 3.2). De bijbehorende hinderafstand bedraagt voor een gemengd gebied tot 30 meter (voor milieucategorie 3.1) en 50 meter (voor milieucategorie 3.2). In onderstaande afbeelding zijn de omliggende bedrijven met de daarbij behorende milieucategorieën in beeld gebracht. Overige bedrijven in de omgeving, zoals kantoren, zijn vanwege de geringe milieubelasting op voorhand niet belemmerend.



Figuur 9: Bedrijf- en milieuzonering

Het oostelijk van het plangebied gelegen perceel met een toegestane milieucategorie 3.1 is braakliggend en daaruit volgt dus feitelijk geen hinder. Vise versa levert de ontwikkeling mogelijk wel een beperking in de mogelijke bedrijfsvoering op dat perceel. Op de percelen ten oosten van het braakliggende bedrijfsperceel is het naast de toegestane 3.1 bedrijven mogelijk om:

- ter plaatse van de aanduiding (hz) en houtzagerij, voor zover dit bedrijf voorkomt in categorie 3B van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding (va): nieuwbouw en reparatie van sport- en recreatievaartuigen, voor zover dit bedrijf voorkomt in categorie 4A van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (blauw gemarkeerd in afbeelding 4.2).

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden en daadwerkelijke afstanden tot het plangebied weergegeven.

Adres	Dieselbaan 5 (hz)	Marconibaan 26 (va)	Ecolab (zf)
Planologisch toegestaan	Milieucategorie 3.2	Milieucategorie 4.1	Milieucategorie 4.2
Afstand gemengd gebied	50 meter	100 meter	200 meter
Afstand van bebouwing in plangebied tot perceel	>50 meter	>100 meter	Ca. 100 meter

Er wordt voor de percelen ten zuidoosten van het plangebied voldaan aan de richtafstanden. Er is voldoende afstand tussen de milieubelastende activiteiten en de milieugevoelige functie wonen.

Ten aanzien van de bedrijvigheid ten zuidwesten van het plangebied, de zeepfabriek Ecolab, wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Daarbij is het aspect 'geur' het meest bepalende onderdeel voor de te hanteren richtafstand. In paragraaf 4.8 wordt nader op dit aspect ingegaan.

4.8 Geur

Ecolab Production Netherlands B.V. (hierna: Ecolab) is gelegen aan de Brugwal 11 te Nieuwegein. Het bedrijf produceert diverse was- en reinigingsmiddelen. In de directe omgeving van Ecolab bevinden zich woningen. In de vigerende vergunning is één geurrelevante activiteit aangeduid, zijnde het hoge temperatuur sproeidrogen in een verstuivingstoren. Het granulatieproces is geen geurrelevante activiteit, omdat het bij een lage temperatuur plaatsvindt. In de huidige vergunde situatie is het granulatieproces derhalve niet als geurrelevant aangemerkt.

Met de uitgevoerde actualisatieberekeningen is de geurverspreiding van Ecolab opnieuw in kaart gebracht, waarbij in het verspreidingsmodel rekening is gehouden met geactualiseerde meteogegevens en gebouwinvloed. Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste optredende geurconcentratie ten hoogste een factor 10 lager zijn dan het thans vergunde hinderniveau. Het aspect geur vormt daarmee geen knelpunten ten aanzien van vergunningverlening.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt naar verwachting geen belemmering voor het onderhavige plan. Er wordt in de werkelijke situatie grotendeels aan de richtafstanden voldaan, behalve ten aanzien van het bedrijf Ecolab, waarbij het aspect 'geur' maatgevend is. Na aanvullend en actualiserend geuronderzoek is gebleken dat ook de factor geur geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6}-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Situatie plangebied

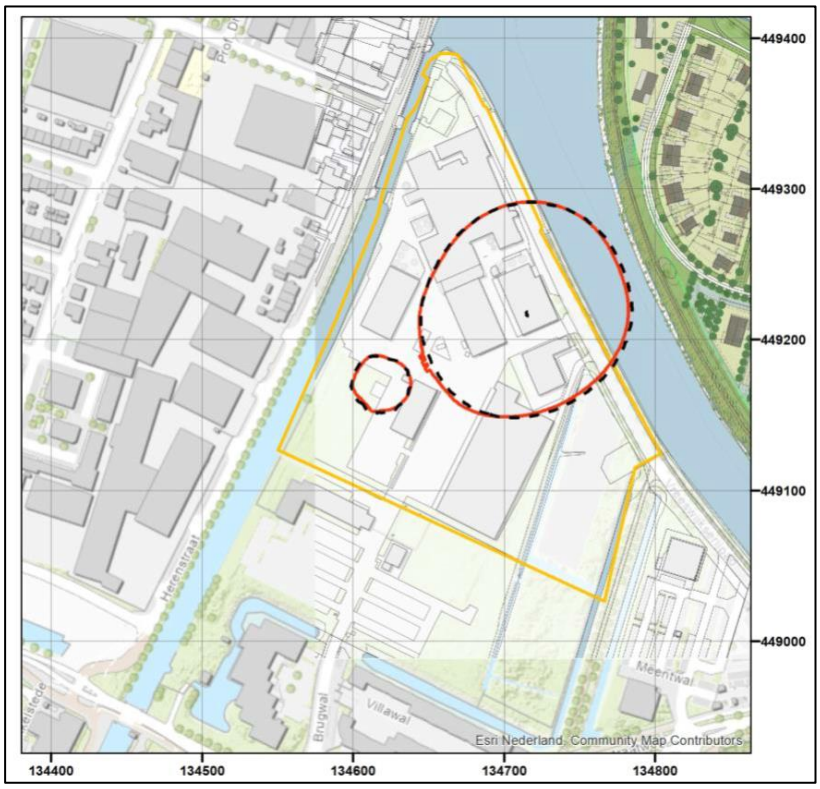
Ter plaatse van de percelen Kelvinbaan 16 en 40 te Nieuwegein bestaan herontwikkelplannen waarbij een nieuwe woonwijk gerealiseerd zal worden. Aangezien het plangebied in binnen het invloedsgebied van de BRZO-inrichting Ecolab is gelegen, is door AVIV een onderzoek1 naar externe veiligheid uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied niet is gelegen binnen de PR 10^{-6} contour. Tevens is gebleken dat de voorgenomen woningbouw geen significant effect heeft op de hoogte van het groepsrisico en dat het groepsrisico lager is dan de oriëntatiewaarde. Aangezien het plangebied wel (gedeeltelijk) binnen de maximale effectafstand van het groepsrisico is gelegen, dient het bevoegd gezag het groepsrisico te verantwoorden.

Plaatsgebonden risico

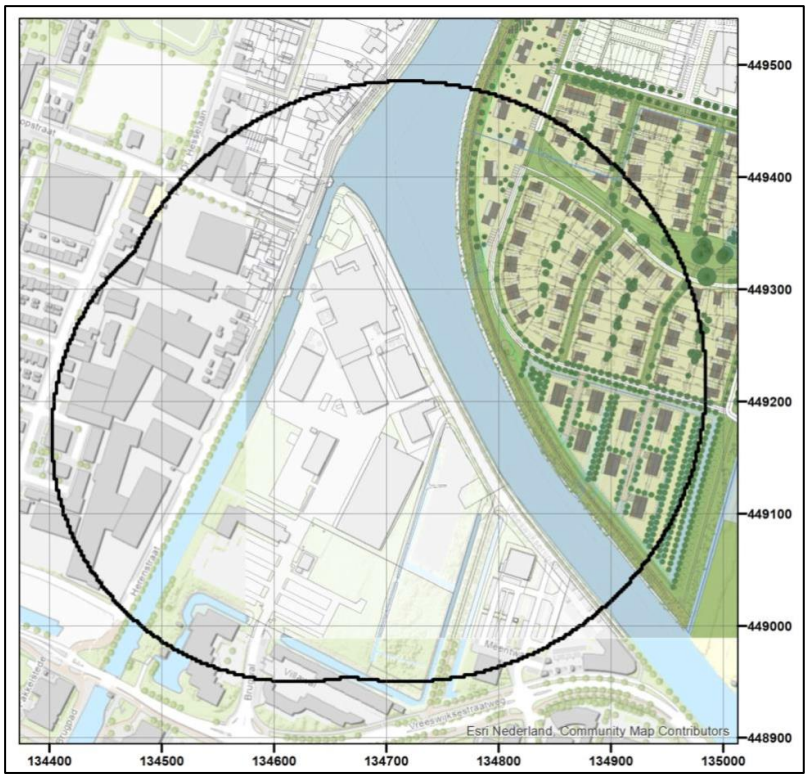
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Figuur 9 toont de plaatsgebonden risicocontouren van 1.0 10^{-6} /jr uit de vigerende QRA [1] en opnieuw berekend met Safeti-NL 8.3. Hieruit blijkt dat er geen significant verschil is wat betreft de ligging van deze grenswaarde voor woningen. De contour voor de grenswaarde van het plaatsgebonden risico van 1.0 10^{-6} /jr ligt deels buiten de inrichting en ligt niet over (beperkt) kwetsbare objecten van derden. Hiermee wordt voldaan aan het Bevi.

Groepsrisico

Figuur 10 toont de ligging van de maximale effectafstand van Ecolab, berekend met Safeti-NL 8.3. Hieruit blijkt dat een deel van de geplande woningen in het plangebied binnen deze maximale effectafstand liggen. Uit de berekeningen blijkt dat het plangebied geen significante invloed heeft op het groepsrisico van Ecolab. Het groepsrisico blijft nagenoeg gelijk. Het groepsrisico van de inrichting dient door het bevoegd gezag te worden verantwoord.



Figuur 10: Aandachtsgebieden Ecolab



Figuur 11:Maximale effectafstand Ecolab

Rampenbestrijding

Ten aanzien van rampenbestrijding geldt voor de gemeente Nieuwegein het 'Regionaal Crisisplan Utrecht 2020-2023'. Voor het plangebied of voor Ecolab is geen apart rampenbestrijdingsplan opgesteld. Wel beschikt Ecolab over een calamiteitenplan en bedrijfshulpverleners, en de brandweer over een bereikbaarheidskaart.

In de loods met gevaarlijke stoffen is een brandmeldinstallatie die direct geschakeld is met de plaatselijke brandweer. Hierdoor is in geval van een calamiteit de brandweer binnen maximaal acht minuten aanwezig is, waarna opgebouwd moet worden alvorens gestart kan worden met de bluswerkzaamheden. Op het terrein van Ecolab zijn voldoende brandkranen (met voldoende capaciteit) en opstelplaatsen voor blusauto´s. Ook het nabijgelegen kanaal zorgt voor voldoende bluswater. Vijftien minuten nadat de brandweer een aanvang met blussen heeft gemaakt zal de beslissing genomen worden of de omgeving geëvacueerd moet worden. De procedure en organisatie hiervoor is in het crisisplan opgenomen.

De aanwezigheid van de bedrijfshulpverleners zorgt tevens voor deskundige personen die eventuele vragen van de brandweer kunnen beantwoorden. De rookluiken in de CPR-ruimte voorkomen hitteopbouw en zorgen voor drukontlasting waardoor de brand vertraagd wordt. De brandwerendheid van de opslagruimte met gevaarlijke stoffen voorkomt dat een brand overslaat naar andere gebouwen voordat deze onder controle is gebracht. De verwachting is dat bij het brandscenario van de QRA in de praktijk de brand zich zodanig zal ontwikkelen dat de pluimstijging voorkomt dat de toxische verbrandingsproducten op leefniveau terecht komen.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt de mogelijkheid verstaan om zichzelf in geval van een incident tijdig in veiligheid te kunnen brengen. Dat wil zeggen dat omwonenden en ook medewerkers zonder hulp van hulpdiensten op een plaats weten te komen waar zij de schadelijke effecten niet ondervinden.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van de woonwijk kan gesteld worden dat aangenomen kan worden dat de toekomstige bewoners over het algemeen zelfredzaam zijn. Er zijn voor de bewoners voldoende vluchtroutes van de bron af aanwezig om binnen korte tijd tot buiten het invloedsgebied te raken. Gezien het maatgevende scenario echter, een standaard brandverloop, is schuilen (binnen blijven met ramen en deuren dicht) evenzo een goede mogelijkheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen knelpunt op bij de planologische besluitvorming. Wel zal door het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoord moeten worden.

4.10 Kabels en leidingen

Op basis van een oriëntatieverzoek (klic-melding) is beoordeeld dat er geen planologische relevante kabels of leidingen in of in de directe omgeving van het plangebied gelegen zijn. Binnen het plangebied zijn wel kabels en leidingen aanwezig ten behoeve van de percelen ten noorden en zuiden van het plangebied (o.a. gas hoge druk, midden spanning endatatransport). Het merendeel van de aanwezige kabels en leidingen is aanwezig ten behoeve van de bestaande situatie.

Over het plangebied zijn in de noordwest kant een doorgaande Vitens waterleiding en een hoge druk gasleiding van Stedin gelegen. In de planvorming is rekening gehouden met de ligging van deze leidingen waarbij de toekomstige woningen op voldoende afstand tot deze leidingen zijn gelegen.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317, oktober 2012) van het CROW kan de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van de ontwikkeling berekend worden. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

De verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt ca. 1.653 mvt/etmaal[2]. De gemeente heeft Witteveen+Bos onderzoek uit laten voeren naar de verkeersafwikkeling voor het gehele gebied Rijnhuizen, waarbij tevens rekening is gehouden met de verruiming van het aantal toe te voegen woningen waarover in 2019 op grond van het herijkingsproces is besloten. Uit dit onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkelingen op Rijnhuizen verkeerskundig mogelijk zijn, mits de kruispuntcapaciteit van de kruispunten Plettenburgerbaan – Martinbaan – Perkinsbaan en Plettenburgerbaan – Marconibaan worden vergroot.

Parkeren

In het koersdocument Parkeren 2020-2025 is vastgelegd hoe de gemeente Nieuwegein wil omgaan met de uitdagingen van de hedendaagse samenleving op het gebied van parkeren. Het primaire uitgangspunt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van parkeren houdt dit in dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, in principe op eigen terrein.

Bij een beoogde ontwikkeling is het vertrekpunt in eerste instantie dat een ontwikkelaar of initiatiefnemer een betrouwbare en valide onderbouwing aanlevert die op draagvlak van belanghebbenden kan rekenen. Pas wanneer dit draagvlak, na aanhoudende proberen, niet wordt bereikt en er een patstelling tussen ontwikkelende partijen en belanghebbenden is wordt teruggevallen op parkeernormen om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Vier leidende principes staan in het teken van deze afweging:

- beschermen (van bewoners);
- benutten (van de beschikbare ruimte);
- beprijzen;
- bouwen.

Het kantoor in de Parklaan heeft voor 147 parkeerplaats grond in privé bezit. Een deel van de parkeerplaatsen ligt op een privaat parkeerterrein achter de slagboom. Een deel van de parkeerplaatsen ligt aan de openbare ruimte, waarvan een deel privé toegankelijk zal zijn en een deel openbaar toegankelijk. In het voorliggende voorstel zijn er 55 parkeerplekken rondom het kantoor openbaar toegankelijk. De parkeerplaatsen aan de noordzijde - 92 stuks - zijn alleen toegankelijk voor de kantoor eigenaar / gebruiker.

In het onderzoek van Goudappel voor parkeren is geconcludeerd dat er in totaal 168 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en om praktische redenen (afstand woning/pp) worden er echter 197 pp gerealiseerd. Daarnaast geldt er in de openbare ruimte voor 53 parkeerplekken een ruimte reservering, welke in Groene parkeerplaatsen eerste instantie als groen aangelegd

[2] Verkeersgeneratie gebaseerd op berekeningen in het onderzoek naar stikstofdepositie.

zullen worden. Hiermee heeft de initiatiefnemer voldoende aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Nieuwegein wil in 2040 een klimaat neutrale stad zijn ('Coalitieakkoord 2014-2018' en 'Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040'). Dit sluit aan op het in werking getreden Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang 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. Het is voor ontwikkelingen noodzakelijk om duurzaamheids- en klimaatmaatregelen te nemen om deze ambitie te halen.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van Rijndael zal aansluiten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Nieuwegein, zoals opgenomen in de ambitie Energieneutraal Rijnhuizen. De ontwikkelaar zal de verschillende deelgebieden duurzaam ontwikkelen. Uit vooronderzoek blijkt dat vrijwel alle woningen energiepositief opgeleverd kunnen worden conform de gemeentelijke ambitie. Het minimaliseren van verbruik en het duurzaam gebruik en/of opwekken van de energievraag is hier een belangrijk element in dat hand in hand gaat. De warmtevraag van moderne woningen is dermate laag dat de warmtevraag van de te ontwikkelen woningen minimaal zal zijn.

Klimaatadaptatie

Binnen de ontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan klimaatadaptatie en bijbehorende maatregelen.
Rijndael zal klimaat adaptieve maatregelen realiseren binnen de thema's water, hitte en natuurinclusiviteit.

Water

Door heel Rijndael worden infiltratiezones toegepast voor de tijdelijke opslag van water. Deze infiltratiezones worden gerealiseerd in de vorm van wadi's en greppels. Deze vangen extreme regenval op en bevorderen tegelijkertijd de ecologie en biodiversiteit in het plan door het extensieve karakter. Wadi´s zijn tijdens droge zomers leuke plekken om te spelen, bijvoorbeeld met stapstenen. Door waterproblematiek ook zichtbaar te maken voor bewoners worden een aantal voorbeelden gegeven hoe dit onder de aandacht gebracht wordt, zoals een regenton bij de woning als waterbuffering en hergebruik stimuleert om bijvoorbeeld de tuin te bewateren. Per woning wordt een waterton of regenschutting toegepast als regenwaterbuffer. Daarnaast worden de platte daken van de bergingen en garages voorzien van groendaken.

Hitte

De openbare ruimte in Rijndael wordt klimaatadaptief ingericht om hittestress tegen te gaan en aangename plekken te creëren welke aantrekkelijk zijn tijdens warme dagen. De bestaande bomen binnen het plangebied worden zoveel mogelijk behouden. Zo functioneren grote bomen met een dichte kroon als koelspots in de openbare ruimte, en zorgen deze ervoor dat de temperatuurstijging op warme dagen wordt verminderd. Ook zal er minder verharding zijn binnen de openbare ruimte.

Natuurinclusiviteit

De woonomgeving zal niet alleen comfortabel voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de aanwezige flora en fauna in de wijk worden ingericht. Het project zal bijdragen aan het ontstaan van groene wijken door bewust te kiezen voor bijvoorbeeld irrigeren. De openbare ruimte wordt daarnaast ook ingericht om het zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor dieren en insecten. Hiervoor worden op verschillende plekken insectenhotels ingepast en wordt er ruig bloemrijk grasland gerealiseerd.

Conclusie

Binnen het planvoornemen is ruimschoots aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatadaptatie. De ontwikkeling draagt hierbij bij aan de ambities van de gemeente Nieuwegein om van Nieuwegein een klimaat neutrale stad te maken.

4.13 Overig

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is gekeken naar de haalbaarheid van het planvoornemen met betrekken tot verschillende (milieu)planologische aspecten. Hierboven is uitgebreid aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmering vormt. Voor de aspecten radarverstoring, straling hoogspanning, windklimaat en lichthinder is onderzocht of er negatieve effecten optreden met de beoogde ontwikkeling. Negatieve effecten zijn uit te sluiten en verder onderzoek is niet benodigd.

4.14 Aanmeldnotitie M.E.R.

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten wanneer m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor de beoogde ontwikkel is een separate aanmeldnotitie opgesteld betreffende de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling, opgenomen in de bijlage. Hieruit kan geconcludeerd worden dat et voornemen om woningbouw te realiseren binnen het plangebied in beperkte mate leidt tot effecten voor het milieu en de omgeving. Voor alle onderzochte aspecten geldt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Wanneer er geen ‘belangrijke nadelige gevolgen’ zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Geadviseerd wordt om het college van B&W van de gemeente Nieuwegein op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

5 Uitvoerbaarheid

Juridische planopzet

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

Economische uitvoerbaarheid

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende een periode van 6 weken liggen de stukken ter visie en kan door eenieder zienswijze worden ingediend. Na afloop van de ter visie termijn worden eventueel ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord in een nota en worden wijzigingen, indien nodig, doorgevoerd in de ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) stelt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Vooruitlopend op de formele procedure hebben de initiatiefnemers de omwonenden en belanghebbende middels informatieavonden over de planvorming geïnformeerd. Op 10 februari 2020 heeft er een informatiebijeenkomst voor Club Rijnhuizen plaatsgevonden en op 14 september 2021 een bijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden. De reactie tijdens deze bijeenkomsten waren overwegend positief.

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Industrielawaai

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Kelvinbaan 16

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Kelvinbaan 40

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna Kelvinbaan 16

Bijlage 6 Quickscan Flora en Fauna Kelvinbaan 40

Bijlage 7 Nader ecologisch onderzoek Kelvinbaan 16

Bijlage 8 Nader ecologisch onderzoek Kelvinbaan 40

Bijlage 9 Stikstofdepositieberekening

Bijlage 10 Bureauonderzoek Archeologie

Bijlage 11 Aanvullend Archeologisch onderzoek

Bijlage 12 Karterend archeologisch onderzoek

Bijlage 13 Onderzoek Externe veiligheid

Bijlage 14 Externe veiligheid: Verantwoording groepsrisico



Aveco de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert