Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw twee vrijstaande woningen
Reinesteijnseweg 4 te Nieuwegein.



d.d. 06 november 2020

1. Inhoud 2

2. Inleiding
2.1 Algemene gegevens 4
2.2 Aanleiding tot de afwijking
2.3 Bij het plan behorende stukken
2.4 Ligging en begrenzing van het plangebied
2.5 Het vigerende bestemmingsplan
2.6 Leeswijzer

3. Bestaande situatie 9
3.1 Algemeen
3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur
3.3 Bebouwingsstructuur en –typologieën
3.4 Verkeer, vervoer en parkeren
3.5 Waterhuishouding
3.6 Natuur en landschap (flora en fauna)
3.8 Cultuurhistorie en Archeologie
3.8.1 Archeologie
3.8.2 Cultuurhistorie
3.9 Milieu
3.9.1 Geluid
3.9.2 Bedrijven en milieuzonering
3.9.3 Externe veiligheid
3.9.4 Bodem
3.10 Belemmeringen
3.11 Sociale veiligheid

4. Beleidskader 16
4.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid
A. Ruimtelijk beleid
B. Beleidskader verkeer, vervoer en parkeren
C. Beleidskader waterhuishouding
D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)
E. Beleidskader milieu
F. Beleidskader cultuurhistorie en archeologie
4.2 Gemeentelijk beleid
A. Ruimtelijke beleid
B. Beleidskader verkeer, vervoer en parkeren
C. Beleidskader waterhuishouding
D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)
E. Beleidskader milieu
F. Beleidskader cultuurhistorie en archeologie

5. Planbeschrijving 27
5.1 Planbeschrijving
5.2 Ruimtelijke hoofdopzet
5.3 Planaspecten
5.3.1 Functionele structuur
5.3.2 Verkeer, vervoer en parkeren
5.3.3 Waterhuishouding
5.3.4 Natuur en landschap (flora en fauna)
5.3.5 Cultuurhistorie en archeologie

5.4 Milieu
5.4.1 Milieueffecten
5.4.2 Geluid
5.4.3 Luchtkwaliteit
5.4.4 Bodem
5.5.5 Windklimaat
5.6 Belemmeringen

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid. 32
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
6.2 vooroverleg met de overige overheden

7. Economische uitvoerbaarheid.
7.1 Economische uitvoerbaarheid 33

8. Bijlagen 34

2. Inleiding.

2.1 Algemene gegevens.

Project:	Twee vrijstaande woningen aan de Reinesteijnseweg
Adres:	Reinesteijnseweg 4
Postcode:	3437 PK
Plaats:	Nieuwegein

Kadastraal bekend onder:

gemeente:	Jutphaas
sectie:	G
nr.:	3796

Opdrachtgever:

Contactpersoon:	Fam. G. van Rooijen
Adres:	Reinesteijnseweg 4
postcode:	3437 PK
Plaats:	Nieuwegein

Architect:	Blonk + Heuvelink architecten.
Contactpersoon:	ing. C. J. Blonk B.N.A.
Adres:	Irenestraat 34,
postcode:	3433 CR
Plaats:	Nieuwegein.

2.2. Aanleiding tot afwijking.

De eigenaar van het perceel Reijnesteijnseweg 4 is voornemens om op het grasland naast de bestaande woning twee vrijstaande woningen, met op het achtererf een intern gescheiden garage t.b.v. de beide woningen te realiseren.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om alle aspecten, die bij de realisatie van de nieuwbouw noodzakelijk zijn, te belichten om zodoende tot een goede motivering te komen van een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c en artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingrecht (hierna: Wabo). Hiervoor wordt een procedure als beschreven in artikel 3.10 van de Wabo gevolgd.

2.3 Bij het plan behorende stukken.

De ruimtelijke onderbouwing bevat een toelichting waarin de haalbaarheid van het bouwplan wordt toegelicht. Daarbij zijn volgende bijlagen toegevoegd:

1. Plancontour;
2. Verkennend bodemonderzoek: Van Dijk Milieu- en Geotechniek – 152878, Verkennend bodemonderzoek
3. Archeologisch onderzoek: Bureau voor Archeologie – rapport 848
4. Quickscan vleermuizen – Van Dijk Milieu- en Geotechniek – 152878, Quicksan wet natuurbescherming
5. Wateradvies van het waterschap “De Stichtse Rijnlanden”;
6. Aanvraag voor een omgevingsvergunning met daarbij behorende tekeningen.

2.4 Ligging en begrenzing plangebied

De bouwkavel is gelegen aan de Reinesteijnseweg welke parallel loopt aan de snelweg A2 waaraan van oudsher een aantal boerderijen hebben gelegen.
In de volgende figuur is de ligging van het plangebied binnen een groter gebied weergegeven. De exacte begrenzing is opgenomen op de plancontour.



Afb. Luchtfoto van het gebied

2.5 Het vigerende bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan “Galecop“ d.d. 16 oktober 2008 en de volgende aanvullingen:

- Parapluregeling Evenementen, d.d. 2017-03-16;
- Galecop, Beheersverordening, d.d. 2018-01-25;

De kavel heeft de enkelbestemming: woondoeleinden.



Afb. Deel bestemmingsplankaart Galecop

Beheersverordening

Het geldende ruimtelijke kader is de Beheersverordening Galecop die sinds 25 januari 2018 van kracht is. Het volledige perceel heeft de bestemming ‘wonen’. Het gearceerde gebied is het te bebouwen erf maar een hoofdgebouw (= woning) mag alleen binnen een dik omlijnd bouwvlak. Er zijn op het grasland dus geen nieuwe woningen bestemd.

Procedure

Voor het realiseren van woningbouw op deze locatie is een uitgebreide ruimtelijke procedure vereist. Dat kan een bestemmingsplanprocedure of een projectomgevingsvergunning zijn. De keuze voor één van deze instrumenten is afhankelijk van verschillende factoren. Een bestemmingsplanprocedure heeft een langere voorbereidingstijd omdat de besluitvorming raadsbevoegdheid is. Het heeft echter een kortere rechtsgang omdat er beroep is in één instantie bij de Raad van State. De projectomgevingsvergunning heeft een kortere voorbereidingstijd omdat burgemeester en wethouders bevoegd gezag zijn.
Er is echter een rechtsgang mogelijk in twee instanties, eerst beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De keuze is samen met de initiatiefnemer gemaakt voor een projectomgevingsvergunning.

Grondexploitatiewet
Omdat het plan niet past in de beheersverordening is het tevens getoetst aan het financiële hoofdstuk van de wet ruimtelijke ordening, ook wel grondexploitatiewet genoemd. Er is sprake van kostenverhaal omdat er woningen worden toegevoegd. De plankosten en eventuele inrichtingskosten in de openbare ruimte moeten daarom in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten.

2.6 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing zal eerst de bestaande situatie worden omschreven, waarna het vigerend en toekomstige beleid - dat van belang is voor de realisatie van dit project - wordt besproken. Daarna zal worden aangegeven welke gevolgen de realisatie heeft voor de directe omgeving van de locatie.

3. Bestaande situatie.

3.1 Algemeen
Op het perceel bevinden zich één woning met meerdere bijgebouwen. Het onderhoudsbedrijf Gijs van Rooijen is gevestigd op dit adres. Het zuidelijk deel van het perceel is op dit moment grasland voorzien van een aantal bomen waarvan de omtrek aanzienlijk kleiner is dan 90 cm.

De geplande bebouwing vindt plaats op dit grasland.



Afb. Foto bestaande situatie

3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur
De Reinesteijnseweg kenmerkt daar ter plaatse door een relatieve smalle weg met hoofdzakelijk aan de oostzijde vrijstaande, van oorsprong, boerderijen en een aantal vrijstaande woningen.
Ter hoogte van de manege bevindt zich aan de westzijde, haaks op de weg staande, twee onder één kap woning met bijgebouw en evenwijdig aan de Reinesteijnse weg en vrijstaande villa met, haaks op de weg staande, langgerekt bijgebouw.
Aan eind van de Reijnesteijnseweg bevindt zich nog een monumentale boerderij.
De openruimte tussen wordt aan de westzijde begrensd door de geluidswal van snelweg A2.

De manege en meeste vrijstaande woningen bevinden zich aan de westzijde van de Reinesteijnseweg.

De kaprichting van de vrijstaande woningen en boerderijen is hoofdzakelijk haaks op de weg georiënteerd.

3.3 Bebouwingsstructuur en –typologieën
Zoals aangegeven in paragraaf 3.2 zijn de woningen vrijstaand met de kap haaks op de Reinesteijnseweg.
De percelen verwijzen naar agrarische oorsprong.
De in het oog springende oorspronkelijke monumentale boerderijen bevinden zich op de Reinesteijnseweg nr. 2 en 9.
Hoewel de boerderijen in de provincie Utrecht niet tot een specifieke groep behoren sluiten zij in vorm, constructie en indeling nauw aan op de typologieën uit de omringende gebieden.
De boerderijen op de zandgronden kenmerken zich door een eenvoudige hoofdvorm met al dan niet afgewolfde zadeldak en lage zijgevels.
De boerderijen in het rivierengebied komen grotendeels overeen met de boerderijen van de zandgronden.
De beide monumentale boerderijen hebben kenmerken van de hierboven genoemde vormen echter zonder wolfseind.
De overige woningen zijn gebouwd in verschillende tijdsperioden met de daarbij behorende kenmerken.

3.4 Verkeer, vervoer en parkeren
Over het algemeen wordt het parkeren opgelost op eigen terrein. Gezien de breedte van de weg en de daarnaast gelegen zachte berm en de, aan beide zijde gelegen, sloot nodigt niet uit om op de openbare weg te parkeren.

3.5 Waterhuishouding
Riolering
De afvoer van het vuilwater van de bestaande woning en opstallen vindt plaats via het bestaande (druk)vuilwaterriool. De afvoer van het hemelwater van de bestaande woning en opstallen vindt plaats via een afvoer naar de sloten.

3.6 Natuur en landschap (flora en fauna)
De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken:
- Bescherming van gebieden;
- Bescherming van soorten.

De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en de Wet ruimtelijke ordening (met name via de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur).
In bijlage 3 van de Quickscan is een beknopte bescherming van de natuurbeschermings-wetgeving opgenomen.
Daarnaast dient de locatie ook getoetst te worden aan het Provinciaal beleid.

De onderzoekslocatie ligt buiten (op een afstand van ca. 3,5 km.) het Natuurnetwerk Nederland (NNN).
Het dichtstbijzijnde deel van het NNN betreft een plassengebied rondom de Hollandse IJssel, t.h.v. Achthoeven-Oost.
Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tussen de planlocatie en het NNN wordt toetsing aan de herinrichting aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet noodzakelijk geacht. Hiervoor wordt ook verwezen naar bijlage 2 van de Quickscan.

Van elke initiatiefnemer wordt verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming.
De onderzoekslocatie ligt ruim 10 km. ten zuiden, 11 km. ten zuidwesten en 11 km. ten noordoosten van respectievelijk de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden “Oostelijke Vechtplassen”, “Zouweboezem” en “Uiterwaarden Lek”. Een overzichtskaart van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van de onderzoekslocatie is opgenomen als bijlage 2 van Quickscan wet natuurbescherming.

Soortenbescherming.
In de Flora- en faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Mogelijk heeft de herontwikkeling negatieve gevolgen voor beschermde soorten die voorkomen in, en rondom, de onderzoekslocatie. Derhalve dient de herinrichting te worden getoetst aan de beschermingsregimes voor flora en fauna binnen de Wet natuurbescherming.

Bescherming houtopstanden.
Op onderhavige onderzoekslocatie is geen sprake van een houtopstand, derhalve wordt toetsing van de voorgenomen herontwikkeling aan bescherming van houtopstanden niet noodzakelijk geacht.

De locatie is gelegen aan de noordwestelijke rand van de bebouwde kom van Nieuwegein, circa 100 m. oostelijk van de autosnelweg A2. Het westelijk deel van het perceel wordt begrensd door een, ca. 3 m., brede sloot. De troebele sloot is aan de westzijde voorzien van een gemaaide steile oever; de oostzijde bevat een, c.a. 30 cm., hoge houten beschoeiing. Naast de sloot ligt de Reinesteijnseweg. Noordelijk van het onderhavige perceel bevindt zich de oude wielerbaan, ten zuiden ligt het park Galecop. Aan de oostkant bevindt zich een paardenweide. Het zuidelijk deel van het perceel wordt gedeeltelijk begrensd door struikgewas van braam en druif. De woning aan de noordzijde bevat een pannendak met dakkapel, de vrijstaande schuur aan de noordzijde van het perceel bevat een enkel steens muur met een golfplaten dak.
Het plangebied betreft een begraast weiland met enkele jonge fruitbomen. Op het terrein staat tegen de schuur een schapenhok. De sloot aan de westzijde van het plangebied bevat een, ca. 30 cm, hoge beschoeiing.

3.8 Cultuurhistorie en Archeologie

3.8.1 Archeologie
Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning.
Op grond van het gemeentelijke archeologisch beleid moet voor de beoogde ontwikkeling een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
Het onderzoek is uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 4000 in overeenstemming met de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 4.1) en als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

De volgende onderzoeksvragen zijn in dit onderzoek gebruikt:

1. Waaruit bestaan de voorgenomen bodemingrepen?
2. Wat is de landschappelijke ligging van het plangebied in termen van geomorfologie, geologie en bodemkunde?
3. Is sprake van een natuurlijke (intacte) bodemopbouw of is deze (deels) verstoord? Indien sprake is van verstoringen, wat is de diepte en omvang van de verstoring?
4. Zijn er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een restgeul in het plangebied?
5. Zijn potentiële archeologische niveaus aanwezig, en zo ja, wat is de aard, diepteligging en verbreiding hiervan?
6. Zijn (aanwijzingen voor) archeologische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en
7. Indien (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn:
   a) Worden deze archeologische waarden verstoord door de voorgenomen bodemingrepen? Zo ja, op welke wijze?
   b) Welke maatregelen kunnen worden genomen om voldoende rekening te houden met deze archeologische waarden?

Conclusie
De in de inleiding gestelde onderzoeksvragen kunnen op basis van de bereikte resultaten als volgt worden beantwoord:

De vraagstelling van het onderzoek luidt:

- Hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische waarden bij de voorgenomen ontwikkeling?

Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

De beoogde ingrepen bestaan uit de realisatie van twee woningen en twee schuren. De woningen hebben elk een omvang van 96 m². De schuren hebben samen een omvang van 67,5 m². Voor de aanleg van funderingen vinden graafwerkzaamheden plaats over een oppervlak van 259,5 m² tot een diepte van circa 80 cm onder maaiveld.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Rijn-Maasdelta', in de landschapszone overstromingsvlakte. In het plangebied bevindt zich de Blok beddinggordel. In de top van de oeverafzettingen van de Blok beddinggordel is bewoning mogelijk vanaf de Bronstijd.

Volgens de bodemkaart bevinden zich in het plangebied kalkloze poldervaaggronden van zware klei. Op de geomorfologische kaart ligt het plangebied in een rivierkom- of oeverwalachtige vlakte. Op het AHN ligt het plangebied ongeveer 60 cm lager dan het perceel ten zuiden van het plangebied.
De eigenaar heeft bevestigd dat begin 20e eeuw in het plangebied klei is afgegraven. Op basis van de landschappelijke eenhedenkaart van de gemeente Nieuwegein kan in het plangebied een restgeul aanwezig zijn. In de gemeente Nieuwegein zijn in de buurt van restgeulen vindplaatsen bekend uit de IJzertijd en Romeinse Tijd. Bij een oppervlaktekartering in de gemeente IJsselstein zijn eveneens vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse Tijd bij restgeulen aangetroffen.

3.9 Milieu

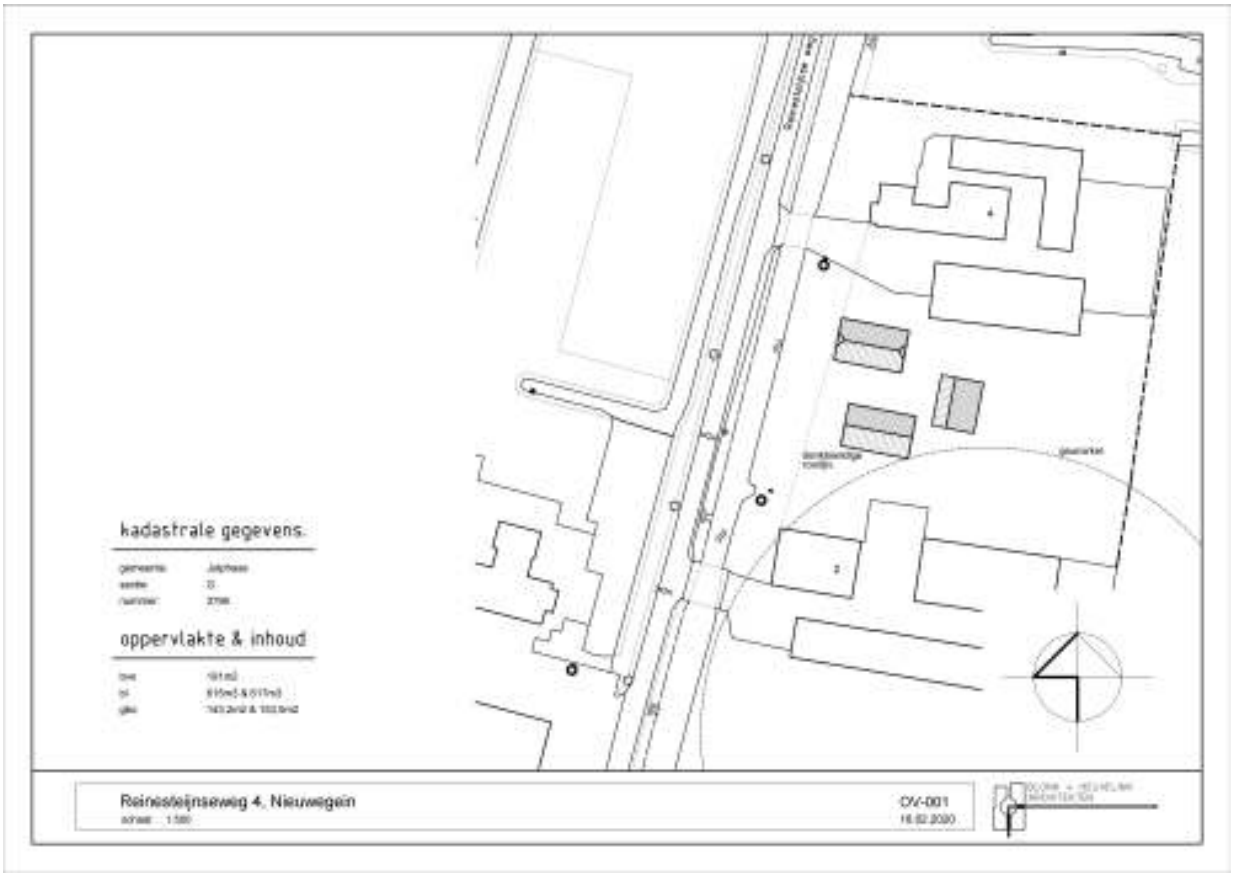
3.9.1 Geluid

Gezien de locatie dient overeenkomstig de Wet geluidshinder een akoestisch onderzoek (verkeersgeluid) te worden uitgevoerd. De geprojecteerde woningen bevinden zich binnen de 600 meter zone van de A2. De Reinesteijnseweg betreft een 30 km zone en speelt daarom qua verkeersgeluid geen rol. Als er vanwege het verkeersgeluid van de A2 een hogere grenswaarde nodig mocht zijn, dan is Rijkswaterstaat (RWS) hiervoor het bevoegde gezag. De maximaal te ontheffen waarde (Hogere Waarden procedure) is volgens het beleid van RWS laag voor woningen langs een Rijksweg (53 dB i.p.v. 63 dB in de binnenstad). De akoestisch adviseur heeft in deze ruimtelijke onderbouwing nadere aandacht aan besteedt. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

3.9.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De bebouwing bevindt zich buiten de geurzone van 50 m. (e.e.a. staat op de situatietekening aangegeven) en is derhalve geen belemmering.



Afd.: situatie.

3.9.3 Externe veiligheid
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Het plangebied ligt binnen de toetsingsafstand (200 m) van de snelweg A2 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden.

Regeling van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, van 19 maart 2014, nr. IENM/BSK-2014/67724, houdende vaststelling van de ligging van de risicoplafonds langs transportroutes en regels voor ruimtelijke ontwikkelingen langs transportroutes in verband met externe veiligheid (Regeling basisnet)

In bijlage 1, de tabel Basisnet, wordt voor het baanvak t.p.v. de bouwlocatie een afstand van 74 m. aangegeven.
De daadwerkelijke afstand tot de voorgevel is ca. 180 m.

De bouw van de woning, voor wat betreft PR 10-7 contour, geen belemmering.

Andere risicobronnen in de omgeving waarop de regelgeving externe veiligheid (het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) of de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Cnvgs)) van toepassing is doen zich niet voor. Kortom, het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

3.9.4 Bodem
De middels een bodemonderzoek wordt vastgesteld of de bodemkwaliteit in overeenstemming is met de bestemming. Deze zal in hoofdstuk 5 worden besproken.

3.10 Belemmeringen
In de omgeving van het plangebied liggen geen hoogspanningslijnen zodanig dat de veldsterkte vanwege bovengrondse hoogspanningslijnen 0,4 microTesla overschrijdt. De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn - van 150 kV - bevindt zich op enkele kilometers afstand. Deze hoogspanningslijn heeft aan weerszijden een gebied van circa 80 meter waarbinnen de veldsterkte 0,4 microTesla of hoger is. De magnetische veldsterkte ter plaatse van de geplande woningen is dus lager dan 0,4 microTesla en levert geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.11 Sociale veiligheid

Onder 'sociale veiligheid' wordt verstaan: een omgeving maken waar men zich vrij van de dreiging van of een confrontatie met geweld, kan bewegen. Het begrip 'sociale veiligheid' kent twee kanten: de onveiligheidsgevoelens en de werkelijke onveiligheid. De factoren die kunnen bijdragen aan meer veiligheid zijn: informeel toezicht, persoonlijke controle en het imago van het gebied.

Het betreft hier toevoegen van nieuwbouw. Het grasland wordt bebouwd door twee woningen. De sociale veiligheid zal hierdoor verbeteren.

4. Beleidskader.

4.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid.

A. Ruimtelijk beleid

Nota Ruimte
Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling".

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In zijn ruimtelijke visie en doelstellingen gaat de Nota Ruimte uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

In de Nota Ruimte wordt duidelijk welke waarden overal tenminste gegarandeerd worden - de ’basiskwaliteit’ - en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de nationale ‘Ruimtelijke Hoofdstructuur’. Alle beleidsuitspraken van het rijk in de Nota Ruimte zijn met één van die twee begrippen te verbinden.

De Nota Ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen de diverse functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad.

AMvB Ruimte (ontwerp 2009)
Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de ontwerp AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied is dat de volgende.

De bundelingsstrategie uit de Nota Ruimte is overgenomen in de AMvB Ruimte. De provincies hebben in het besluit een hoofdrol bij het uitwerken en handhaven van het generieke bundelingsbeleid. Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels gelden dienen provincies bij of krachtens verordening de grens van het bestaande bebouwde gebied voor een periode van maximaal vier jaar, vast te stellen. Het plangebied ligt binnen het door de provincie aangegeven bestaande bebouwde gebied.

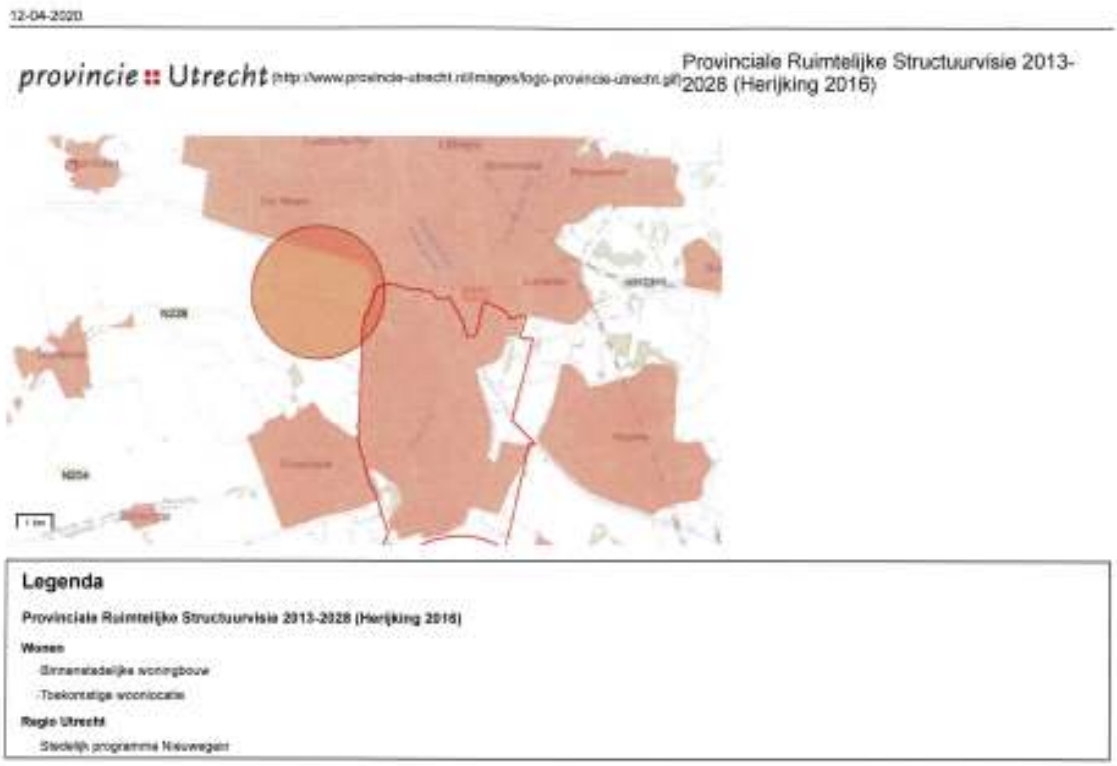
Streekplan Utrecht 2005 - 2015
In het geldende streekplan Utrecht 2005-2015, vastgesteld op 13 december 2004 worden de punten uit de Vijfde Nota op de ruimtelijke ordening verder uitgewerkt.



Afb. Plankaart Streekplan Utrecht 2005-2015

Het streekplan geeft de hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid voor de komende periode weer. Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De provincie wil zo de aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zoveel mogelijk vermijden. Ook wil zij de contrastwerking tussen stad en land versterken. In verband daarmee is het gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied goed te benutten. Zorgvuldig ruimtegebruik wordt dan ook gestimuleerd. Beleidsmatig is het zorgvuldig ruimtegebruik vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren.

Regionaal structuurvisie
Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Provincie Utrecht (Herijking 2016)
Het oorspronkelijke PRS woningbouwprogramma uit 2013 bedraagt 68.000 woningen. Ruim 80 % van dit programma kon worden gerealiseerd binnen de rode contouren. Daarmee voldoen we aan onze ambitie om ten minste twee derde deel in het bestaand stedelijk gebied (binnen de rode contouren) te realiseren. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen na overleg met gemeenten, op basis van bestaande plannen en nog beschikbare (binnenstedelijke) capaciteiten en de, grotendeels uit de Ontwikkelingsvisie NV Utrecht voortkomende, uitbreidingslocaties. De (gemiddelde) woningproductie in de afgelopen jaren en prognosecijfers over de woningbehoefte zijn daarbij gebruikt als referentie. Het is een indicatief programma, waarvan we verwachten dat realisatie in de PRS-periode haalbaar is. De voortgang van dit woningbouwprogramma zullen we jaarlijks monitoren en om de vier jaar herijken op basis van de dan bekende gegevens en inzichten. Dit kan indien nodig leiden tot aanpassing van het programma en de uitbreidingslocaties.



Afb. Uitsnede Structuurvisie

B. Beleidskader Verkeer, vervoer en parkeren

Nota Mobliteit
Met het nieuwe Mobiliteitsplan 2014-2028 wil de provincie Utrecht zorgen voor een goede bereikbaarheid per fiets, openbaar vervoer en auto in een gezonde omgeving. Dit maakt onze provincie een aantrekkelijkere vestigingsplaats, het versterkt de economie en het bevordert een duurzame leefomgeving.

Het plangebied is goed bereikbaar voor het openbaar vervoer en de toename van het aantal woningen is niet zodanig dat de verkeersdruk in het gebied zal toenemen. Er zijn geen voorzieningen nodig om de locatie goed te laten aansluiten op auto-, fiets, en openbaar vervoersnet.

C. Beleidskader waterhuishouding

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap nader wordt behandeld.
Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW).
- Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW) 2016-2021;
- Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet;
- Beleidslijn grote rivieren.

Provinciaal:
- Provinciaal Waterplan

Waterkoers 2016-2021 van 'zorgen voor' naar 'samen doen'

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

Samen doen: hoe in de praktijk.
De waterkoers is een middel om het gesprek aan te gaan met partners in het gebied. Het waterschap werkt samen met mede-overheden, belangen- en maatschappelijke organisaties, bedrijven en bewoners aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Maatschappelijke ontwikkelingen bepalen de prioriteiten in het werk.

Piramide – relatie tussen maatschappelijke behoeften en waterschapswerk.
De Waterkoers is opgesteld aan de hand van een zogenaamde piramide. Daarin wordt de relatie gelegd tussen de maatschappelijke behoeften en het waterschapswerk.
De Piramide geeft symbolisch de prioriteiten van het waterschapswerk weer.

De behoeften van de samenleving veranderen. Ook verandert het klimaat. Daardoor is het waterbeheer continu in beweging. Thema’s als ruimtelijke ordening, beheer openbare ruimte, landbouw, natuur en milieu spelen daarbij een belangrijke rol. De vraag verschuift daarmee

van ‘wat moet?’ naar ‘wat heeft de samenleving nodig’ om het werk goed te doen.

Ten behoeve van de watertoets heeft het hoogheemraadschap het Handboek Watertoets opgesteld. Dit handboek geeft inzicht in de wijze van advisering over water in ruimtelijke plannen. Het geeft antwoord op de volgende vragen:
- wat wil het hoogheemraadschap met de watertoets bereiken;
- welke inhoudelijke criteria hanteert het hoogheemraadschap;
- wat is de inzet van het hoogheemraadschap in het proces.

D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)

Structuurschema Groene Ruimte
Het rijksbeleid is gericht op een duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig gebruik van het landelijk gebied, onder andere in de vorm van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De EHS is op provinciaal niveau uitgerwerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het plangebied maakt hievan geen onderdeel uit.

Flora- en Faunawet
Voor de soortenbesherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Flora- en faunawet te worden voorkomen door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing wordt verleend. Als de huidige bebouwing een vaste rust-, of verblijfs- of voortplantingsplaats is voor vleermuizen, moeten mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen. Als de vereiste maatregelen worden genomen zal de Ffw de ontwikkeling niet in de weg staan. Als de vereiste maatregelen niet mogelijk zijn, dient in nader overleg met de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie bepaald te worden of het plan in zijn huidige vorm uitvoerbaar is.

E. Beleidskader milieu

Wet geluidhinder
De Wet geluidhinder stelt eisen aan de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten. Geluidsgevoelige objecten zijn bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen. Bedrijven zijn niet gevoelig. In de Wet geluidhinder is regelgeving voor wegverkeer-, railverkeers- en industrielawaai opgenomen. De regelgeving geldt alleen voor wegen, spoorlijnen en bedrijventerreinen die een geluidszone hebben. Daarnaast geeft de Wet milieubeheer geluidsvoorschriften voor bedrijven, ook voor bedrijven die niet op een gezoneerd bedrijventerrein zijn gelegen.

Externe veiligheid
Het huidige beleid met bijbehorende normstellingen op het gebied van externe veiligheid is vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In de huidige situatie zijn er geen knelpunten en in nieuwe situaties zal altijd voldaan moeten worden aan deze normen en waarden.

Vervoer gevaarlijke stoffen
In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Momenteel wordt gewerkt aan het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen. Ook is er een nieuwe AMvB voor het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoorlijnen in voorbereiding. In deze AMvB zal worden aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi.

Luchtkwaliteit
In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet bestaat uit een aanpassing van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer en de introductie van een aantal AMvB's en bijbehorende regelingen. De aanpassing van de Wet luchtkwaliteit vervangt het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle bijbehorende regelingen. In het kort is de belangrijkste wijziging ten opzichte van het Besluit luchtkwaliteit de introductie van een 'flexibele koppeling' met de ruimtelijke ordening. Het principe hiervan is dat via een nationaal programma (het NSL; het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) de benodigde inspanning wordt verricht om aan de luchtkwaliteitseisen te kunnen voldoen, en dat ruimtelijke of infrastructurele projecten hierdoor niet meer afzonderlijk aan luchtkwaliteit hoeven te worden getoetst.

De uitwerking van dit principe vormt gevormd door het Besluit Niet In Betekenende Mate, waarin -kort gezegd- is aangegeven dat een project niet wezenlijk bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer die bijdrage niet meer dan 3% bedraagt. Deze 3% is in een aanvullende regeling geconcretiseerd, wat betekent dat woningbouwprojecten of kantoorontwikkeling van beperkte omvang altijd als 'niet in betekenende mate' worden gezien, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden. Voor andere functies is dit niet geconcretiseerd en is derhalve onderzoek noodzakelijk. Wanneer een project wel in betekenende mate is zal aan de geldende grenswaarden moeten worden getoetst door middel van onderzoek. Indien een project meer dan 3% bijdraagt en niet voldoet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn aanvullende maatregelen nodig, bijvoorbeeld door projectsaldering, of kan het project onder het NSL worden geschaard.

De belangrijkste aangewezen categorieën voor de grens zijn de bouw van niet meer dan 1.500 woningen (of 3.000 woningen als er twee ontsluitingswegen zijn met een gelijkmatige verkeersverdeling) en de bouw van kantoren met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m^2 (of 300.000 m2 als er twee ontsluitingswegen zijn met een gelijkmatige verkeersverdeling).

Bodem
Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

F. Beleidskader cultuurhistorie en archeologie

Verdrag van Malta
Het (archeologische) bodemarchief is een grote en rijke informatiebron over het verleden. Met dit archief moet zorgvuldig worden omgegaan. Het Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, het Verdrag van Malta (ook Verdrag van Valletta genoemd) regelt de bescherming en het behoud van de archeologische waarden. In 1992 heeft Nederland samen met de andere lidstaten van de Raad van Europa dit verdrag ondertekend en in 1998 zijn de uitgangspunten van dit verdrag in de Nederlandse wetgeving geratificeerd. De belangrijkste uitgangspunten van het verdrag zijn:

- Streven naar het zoveel mogelijk in de bodem (in situ) bewaren van archeologische waarden en beheermaatregelen treffen om dit te bewerkstelligen;
- tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt het archeologisch (voor)onderzoek wanneer behoud in situ niet mogelijk is;
- Het ontsluiten van de resultaten van archeologisch onderzoek voor het publiek/de maatschappij.

Monumentenwet / Wet op de archeologische monumentenzorg
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Het Rijk en de provincie hebben een meer controlerende functie gekregen wat betreft het waarborgen van de kwaliteit van archeologisch onderzoek.

Provinciaal niveau
Het provinciaal beleid voor de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht waardevolle archeologische vindplaatsen in situ te behouden. Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de provinciale Cultuurnota, de Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht (CHS). Hierin is de omgang van de provincie met cultuurhistorische waarden vastgelegd. Ten slotte verplicht de Provinciale Ruimtelijke Verordening gemeentes om in een bestemmingsplan in specifieke gebieden bestemmingen en regels op te nemen die het behoud van de in het plangebied aanwezige archeologische waarden waarborgen.

De belangrijkste wettelijke taken van de provincie zijn:

- Advisering, toetsing en vergunningverlening in het kader van de Ontgrondingenwet (waarbij de toetsing op archeologie een integraal onderdeel vormt)
- Aanwijzing van archeologische waardevolle gebieden (attentiegebieden) op basis van de provinciale archeologische monumentenkaart en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden met als doel het veiligstellen van archeologische waarden
- Beheren van een provinciaal depot voor bodemvondsten en het aanwijzen van gemeentelijke depots.

Meestal is de gemeente bevoegd gezag. Bij projecten die de gemeentegrenzen overschrijden, bij het verlenen van ontgrondingsvergunningen en MER-plichtige ingrepen ligt het bevoegd gezag formeel bij de provincie.
De provincie heeft de bevoegdheid om archeologische attentiegebieden aan te wijzen wanneer archeologische belangen in (vigerende) bestemmingsplannen (nog) niet voldoende zijn beschermd. Deze attentiegebieden zijn archeologische terreinen die gemeenten verplicht moeten opnemen in hun bestemmingsplan.

4.2 Gemeentelijk beleid.

A. Ruimtelijk beleid

Woonbouwprogramma 2030.
Het woningbouwprogramma 2030 heeft de doelstelling gesteld om 3500 woningen toe te voegen voor 2030. In het programma zijn 67 locaties aangewezen met positieve grondhouding voor wonen. Daar behoort Reinesteijnseweg 4 niet bij. Vervolgens geldt het uitgangspunt ‘geen nieuw rood voor groen meer’. In dit geval is weliswaar sprake van ‘groen’ omdat het deel van het perceel als weiland/grasland wordt gebruikt. Er liggen op dit moment echter al wel bouwmogelijkheden voor een woonbestemming op dit perceel. Er is dus sprake van een te bebouwen erf en niet van een groenbestemming. De ontwikkeling is daarom passend binnen het woningbouwprogramma 2030.

Nota aan huis verbonden werk activiteit
Deze notitie bevat het kader, waar binnen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen en bijgebouwen mogen plaatsvinden. Doel van de nota is om een heldere, duidelijke regeling te krijgen voor mensen die een klein gedeelte van hun huis willen inrichten om van daaruit werkactiviteiten te ontplooien. De regeling maakt het voor bewoners mogelijk om binnen de juridische mogelijkheden werkactiviteiten te ontplooien, echter zonder dat dit voor de buurt tot onredelijke overlast gaat leiden. Een aan-huis-verbonden werkactiviteit wordt gedefinieerd als het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid op kleine schaal in een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijk en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Maximaal mag een oppervlakte van 35% van het brutovloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 75 m² worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden werkactiviteit.

B. Beleidskader verkeer, vervoer en parkeren

Nota parkeernormen
De Nota parkeernormen 2011-2015 maakt onderdeel uit van het verkeersbeleid voor de gemeente Nieuwegein. De parkeernormen in deze nota vervangen de parkeernormen die zijn opgenomen in de Nota Parkeren van 1999. Het doel van de Nota parkeernormen is het vaststellen van parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Voor het realiseren van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar de Parkeernormen tabel gemeente Nieuwegein.
Daar het parkeren (4 stuks) op eigen terrein en garage worden gerealiseerd wordt aan de parkeernorm voldaan.

C. Beleidskader waterhuishouding

Waterplan Nieuwegein
De gemeente Nieuwegein heeft samen met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en het waterbedrijf Vitens een nota Watervisie opgesteld. De visie geeft een integrale beleidsvisie over de wijze waarop zij het waterbeheer in de meest brede zin wil vormgeven. De nota is in 2004 vastgesteld. Het jaarplan Water 2020 is een uitvoeringsnota waarin de maatregelen aan het watersysteem van Nieuwegein zijn beschreven welke in 2020 uitgevoerd worden. Dit jaarplan is het ingezette beleid uit de Watervisie uitgewerkt naar concrete voorstellen op het gebied van de waterkwaliteit en het waterbeheer.

Gemeentelijk rioleringsplan
Het rioleringsplan 2019-2023, deel 1 en 2 is in uitvoering. In dit plan is, naast het beleid over omgaan met afvalwater, ook de afvoer van overtollig hemelwater en het grondwater opgenomen. In het GRP zijn de gemeentelijke doelstellingen voor de riolering en het rioolbeheer beschreven en een strategie voor de planperiode uitgezet.

D. Beleidskader natuur en landschap (flora en fauna)

Het perceel is niet opgenomen in het Groenstructuurplan. Dit vormt daarom geen belemmering. De Wet Natuurbescherming is wel van toepassing. Deze wet regelt o.a. de bescherming van alle broedende inheemse vogels. Het verstoren van broedende vogels en jongen of het vernielen van nesten en eieren is verboden. In de wet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen, maar tussen half augustus en half februari is de minst kwetsbare periode voor broedvogels. Ook verblijfplaatsen van bijvoorbeeld vleermuizen of spechten zijn beschermd.

E. Beleidskader milieu

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

De milieuprestatie kan bij bouwplannen zoals hier inzichtelijk worden gemaakt met het duurzaam bouwen instrument GPR-gebouw. In dit instrument 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, waarbij een 6,0 staat voor de huidige bouwstandaard. Voor Nieuwegein dient de GPR op alle thema’s minimaal 6,9 te zijn (voor een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger).
De gemeente streeft verder naar het vergroten van het aandeel groendaken en ziet graag dat groendaken worden toegepast bij nieuwbouw. Groendaken zorgen niet alleen voor wooncomfort, ze zijn ook mooi om te zien en dragen bij aan waterberging en verkoeling in onze stad.

Gemeentelijk beleid energieneutraliteit
Ondanks dat pas vanaf 2020 alle nieuwe gebouwen bijna energieneutrale gebouwen (BENG) moeten zijn, ziet de gemeente graag dat er nu al energieneutraal wordt gebouwd en getransformeerd. Nieuwegein wil namelijk in 2040 een klimaatneutrale stad zijn (Coalitieakkoord 2014-2018). Dit sluit aan op het in werking getreden internationale 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 niet toekomstbestendig en daarom ongewenst om bij nieuwbouw nog aardgasaansluitingen toe te passen. Gemeente Nieuwegein heeft recent een convenant gesloten met regiogemeenten,

Stedin en de provincie om geen nieuwe gasaansluitingen bij nieuwbouwwoningen meer toe te staan.

F. Beleidskader cultuurhistorie en archeologie

Gemeenten moeten sinds de implementatie van de Wamz bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen of bij de vrijstelling van bestaande plannen rekening houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem. In het kader van omgevingsvergunningen kunnen gemeenten archeologische eisen stellen aan de aanvragers in de vorm van het uitvoeren van archeologisch onderzoek als voorwaarde voor de vergunningverlening. Daarnaast wordt in tal van andere situaties van gemeenten een visie en uitspraak over het archeologisch bodemarchief verwacht.

Om haar taak als bevoegde overheid adequaat te kunnen vervullen heeft de gemeente Nieuwegein een archeologische verwachtings en –beleidsadvieskaart laten opstellen door RAAP Archeologisch Adviesbureau. Op de archeologische verwachtingskaart staan alle bekende archeologische vindplaatsen (waaronder AMK-terreinen) en alle verwachte archeologische waarden aangegeven. Deze kaart dient als basis voor de beleidsadvieskaart, waarop staat aangegeven hoe met de archeologische waarden en verwachtingen omgegaan dient te worden. De kaarten zijn de basis voor het gemeentelijke archeologiebeleid zoals dat wordt vastgelegd in de gemeentelijke archeologienota en fungeert als onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Door het ontwikkelen van eigen archeologiebeleid en een bijbehorend instrumentarium wordt archeologie integraal onderdeel van het ruimtelijk planproces. Hierdoor kan op verantwoorde manier met het archeologisch erfgoed om worden gegaan.

Het archeologiebeleid van Nieuwegein onderscheidt tien verschillende Waarden Archeologie. In het plangebied komt voor WA 2 (AWG 2): bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –Mv: vroegtijdig inventariserend onderzoek verplicht. Het gebied waarvoor deze beleidseis geldt komt overeen met het gebied dat van Rijkswege is aangewezen als beschermd dorpsgezicht Vreeswijk.

5. Planbeschrijving.

5.1 Planbeschrijving
Zoals al in de inleiding aangegeven, is het bouwen van twee vrijstaande woningen de belangrijkste aanleiding voor het opstellen van deze onderbouwing. In dit hoofstuk komen die onderdelen aan de orde die een nadere uitwerking betreffen van hetgeen in hoofdstuk 2 is weergegeven.

5.2 Ruimtelijke hoofdopzet
De bouw omvat twee vrijstaande woningen met een vrijstaande dubbele garage met voorzien van een kap. De woningen hebben ieder een bebouwd oppervlak van 96,08 m² bestaande uit één bouwlaag waarvan één woning voorzien van een rieten kap en één woning van een pannendak. De totale bruto vloeroppervlak van de woningen bedraagt 191 m² met een inhoud van ca. 615 m³.

De welstandscommissie heeft ingestemd met het bouwplan.

5.3 Planaspecten
5.3.1 Functionele structuur
De structuur van de Reijnesteijnse weg wordt niet aangepast. De doorzichten richting het oosten blijven gehandhaafd.

5.3.2 Verkeer, vervoer en parkeren.
Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Voor de woningen en met de bouw van de twee garages onder één kap op het achterterrein is er voldoende ruimte voor vier parkeerplekken.

5.3.3 Waterhuishouding.
De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

De uitkomsten van de watertoets, met als conclusie van geen bezwaar, van het Hoogheemraadschap “De Stichtse Rijnlanden” is als bijlage toegevoegd.

Riolering.
Er ligt hier geen vrij vervalriolering. Voor de aansluiting op de drukriolering wordt een rioolaansluiting aangevraagd. Het vuilwater kan worden aangesloten op de bestaande pompunit van de drukriolering aan de Reinesteinseweg 4. Hierbij wordt uitgegaan van normaal huishoudelijk gebruik van de woningen dus geen proceswater of iets dergelijks. In de huisaansluiting naar de pompput moet een ontstoppingsstuk worden opgenomen. Indien een ander gebruik wordt voorzien moet een eigenpompput worden geplaatst die apart wordt aangesloten op de persleiding langs de Reinesteijnseweg.

Regenwater wordt op eigen terrein worden verwerkt of direct naar het oppervlaktewater worden afgevoerd.

Alle voortvloeiende aansluitkosten riolering zijn voor initiatiefnemer.

Aandachtspunt is verder de binnenriolering. Deze moet voldoen aan de NEN 3215:2011/C1:2014 nl.

5.3.4 Natuur en landschap (flora en fauna)
Voorafgaand en tijdens de bouwwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met:

- vleermuizen (mogelijke verblijfplaatsen in de nabijheid en foerageergebied); werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (van april/mei tot oktober/november) dienen, i.v.m. verstoring door kunstlicht, bij daglicht uitgevoerd te worden;
  eventueel kunnen werkzaamheden ook bij schemer en in het donker worden uitgevoerd mits de bouwlampen goed worden gericht zodat geen verlichting van de omliggende structuren optreedt.
- rugstreeppad; in de voorplantingsperiode van rugstreepadden (globaal van april tot juli) dient het ontstaan van langdurig aanwezige ondiepe plassen en poelen (in bijv. bandensporen) voorkomen te worden door deze voortijdig te dempen met grond;
  kale gronden en grond- en/of zandhopen die voor langere tijd ongebruikt blijven liggen kunnen ingezaaid worden met een grasmengsel zodat eventuele rugstreeppadden zich niet vóór de winterperiode (van oktober tot april) kunnen ingraven.
- broedvogels in het algemeen; met de start van de werkzaamheden dient buiten het reguliere broedseizoen (van circa 15 maart tot 15 juli) met voorkeur in de winter te worden aangevangen.
  Indien de start van de geplande werkzaamheden toch gepland staat tijdens het broedseizoen, dient de planlocatie voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecoloog gecontroleerd te worden op broedgevallen.

5.3.5 Cultuurhistorie en archeologie
Bureau voor Archeologie heeft een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek had als doel te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans aanwezig is dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische waarden bij de voorgenomen ontwikkeling? Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

De beoogde ingrepen bestaan uit de realisatie van twee woningen en twee schuren. De woningen hebben elk een omvang van 96 m². De schuren hebben samen een omvang van 67,5 m². Voor de aanleg van funderingen vinden graafwerkzaamheden plaats over een oppervlak van 259,5 m² tot een diepte van circa 80 cm onder maaiveld.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Rijn-Maasdelta', in de landschapszone overstromingsvlakte. In het plangebied bevindt zich de Blok beddinggordel. In de top van de oeverafzettingen van de Blok beddinggordel is bewoning mogelijk vanaf de Bronstijd.

Volgens de bodemkaart bevinden zich in het plangebied kalkloze poldervaaggronden van zware klei. Op de geomorfologische kaart ligt het plangebied in een rivierkom- of oeverwalachtige vlakte. Op het AHN ligt het plangebied ongeveer 60 cm lager dan het perceel ten zuiden van het plangebied. De eigenaar heeft bevestigd dat begin 20e eeuw in het plangebied klei is afgegraven. Op basis van de landschappelijke eenhedenkaart van de gemeente Nieuwegein kan in het plangebied een restgeul aanwezig zijn. In de gemeente Nieuwegein zijn in de buurt van restgeulen vindplaatsen bekend uit de IJzertijd

en Romeinse Tijd. Bij een oppervlaktekartering in de gemeente IJsselstein zijn eveneens vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse Tijd bij restgeulen aangetroffen.

In het plangebied zijn acht boringen gezet tot minimaal 30 cm in het beddingzand. Hieruit blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit een pakket uiterst siltig en zwak tot sterk zandig klei op een pakket zwak siltig, matig fijn tot zeer grof zand. Dit is in overeenstemming met de verwachtte ligging van het plangebied op de Blok beddinggordel. Tijdens het booronderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een restgeul.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Bovenstaande vormt een selectieadvies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (gemeente Nieuwegein) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijk omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

5.4 Milieu

5.4.1 Milieueffecten

De activiteit van deze ruimtelijke ontwikkeling valt onder “D 11.2. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” uit bijlage D van het Besluit MER. De activiteit valt onder een van de genoemde gevallen in kolom 2 “Gevallen”. De grootte van de activiteit valt ver onder de indicatieve drempelwaarde van 2.000 woningen van kolom 2 “Gevallen” van bijlage D. Hiervoor moet worden nagegaan of de activiteit MER-plichtig is (vergewisplicht).

Voor de voorgenomen activiteit is beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Bij deze beoordeling is met name gekeken naar de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III van de EU richtlijn m.e.r.

De conclusie is dat gezien kenmerken (2 woningen) en de plaats van de activiteit (wonen in een stedelijk gebied), en de kenmerken van mogelijke potentiële effecten er gezien aard, omvang en ligging van de activiteit er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen optreden.

Op basis van bovenstaande is er voor de activiteit is dan ook geen MER-plicht.

5.4.2 Geluid

Rijksweg A2:

De kortste afstand van de nieuwe woningen tot rijksweg A2 bedraagt circa 150 meter. De nieuwbouw ligt binnen de van toepassing zijnde geluidzone (zie bijlage I Wettelijk kader). Daarom moet de geluidbelasting bepaald worden.

De berekende geluidbelasting vanwege rijksweg A2 is ten hoogste 47 dB na de wettelijke aftrek. Dit betekent dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er vanwege de rijksweg geen belemmeringen voor de nieuwbouw.

Toetsing aan het gemeentelijk geluidsbeleid:

Er hoeven geen hogere waarde te worden aangevraagd bij de gemeente Nieuwegein, omdat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt dus niet getoetst aan het geluidbeleid van Nieuwegein.

De Reinesteijnseweg:
De Reinesteijnseweg ligt op circa 20 meter van de nieuwe woningen. Deze weg is uitgevoerd als een 30 km/u-weg. 30 km/u-wegen zijn niet gezoneerd, dus worden niet getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening maken we de geluidbelasting vanwege de Reinesteijnseweg wel inzichtelijk. We hanteren hiervoor de systematiek van de Wet geluidhinder.

Bij de vaststelling van ruimtelijke besluiten, zoals een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, moet de gemeente (B en W) in het kader van een goede ruimtelijke ordening onder meer beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De berekende geluidbelasting vanwege de Reinesteijnseweg is ten hoogste 48 dB na de aftrek volgens artikel 110g uit de Wet geluidhinder.

Geluidwering van de gevel:
Formeel moet de geluidwering voldoen aan de minimumeis van 20 dB. Om de toekomstige bewoners optimaal te beschermen tegen het wegverkeerslawaai adviseren we uit te gaan van de gezamenlijke geluidbelasting op de gevel van omliggende wegen.

In dit geval is de gezamenlijke geluidbelasting vanwege rijksweg A2 en de Reinesteijnseweg ten hoogste 54 dB op de westgevel van de nieuwbouwwoningen. Om te voldoen aan artikel 3.3 uit het Bouwbesluit 2012 moet de geluidwering van de westgevel ten minste (54-33=) 21 dB zijn. Voor de overige gevels geldt een minimale geluidwering van 20 dB.

Met de beoogde opbouw van de gevels van de nieuwe woningen in combinatie met mechanische ventilatie-toe- en afvoer wordt hier ruimschoots aan voldaan.

5.4.3 Luchtkwaliteit
Het bouwplan is ingevolge de Wet milieubeheer niet in betekenende mate. Daarom is geen projectspecifiek onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd.
De woningen liggen buiten de geur-zone (zie situatietekening).

5.4.4 Bodem
Op 11 oktober 2019 is een verkennend bodemonderzoek, conform NEN 5725 en NEN 5707, door van Dijk Geo- en milieutechniek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek waren zodanig dat er geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Het rapport is als losse bijlage toegevoegd.

Uit de Analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van de voorziene bouwlocatie licht verontreinigd is met cadmium en lood. De kleiïgie en zandige onderlaag zijn als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan van oudsher gebruik van het terrein en gelden derhalve als een verhoogd achtergrondgehalte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage.

Uit de analyseresultaten van grond-meng-monster MMAG1 blijkt de toplaag van de bodem niet-asbesthoudend is.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium. Een licht verhoogd gehalte aan barium wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping.

Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som xylenen en som di-chlooretheen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de rapportage.

Met betrekking tot de vastgestelde milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieu-hygiënische gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

5.4.5 Windklimaat
Het plangebied ligt in stedelijk gebied en beschut en is niet hoger dan 15 meter. Dus volgens NEN 8100 voor windklimaat ontstaat er vanwege het bouwplan geen windhinder.

5.5 Belemmeringen
Kabels en leidingen zijn niet aanwezig op de locatie en er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen voor dit project.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.
Het betreft hier een klein bouwplan waarvoor aparte inspraak niet van toepassing is. De ontwerp projectomgevingsvergunning en alle daarop betrekking hebbende stukken worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

6.2 Vooroverleg met de overige overheden.
Watertoets, via www.dewatertoets.nl, samengesteld en naar aanleiding van het resultaat overleg gevoerd met hoogheemraadschap “De Stichtse Rijnlanden”. Het resultaat van dit overleg is als bijlage toegevoegd.
Verder zijn geen belangen van andere overheden in het geding, waardoor overleg met andere overheden als opgenomen in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijk ordening niet van toepassing is.

7. Economische uitvoerbaarheid.

7.1 Economische uitvoerbaarheid.

De exploitatie van het bouwplan komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er wordt geen exploitatieplan conform artikel 6.24 van de Wro opgesteld, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer d.d. 19 april 2011. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a van de Wro afgesloten.

Bijlagen

1. Plancontour;
2. Verkennend bodemonderzoek:
   Van Dijk Milieu- en Geotechniek – 152878, Verkennend bodemonderzoek
3 Archeologisch onderzoek:
   Bureau voor Archeologie – rapport 848
4 Quickscan vleermuizen: Van Dijk Milieu- en Geotechniek – 152878, Quicksan wet natuurbescherming
5 Wateradvies van het waterschap “De Stichtse Rijnlanden”;
6 Aanvraag voor een omgevingsvergunning met daarbij behorende tekeningen.