Fultonbaan 10-30 Nieuwegein

Ruimtelijke onderbouwing

ADROMI GROEP

ADROMI GROEP

Fultonbaan 10-30 Nieuwegein

Ruimtelijke onderbouwing

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Projectnummer: R202163/2108d
Versie:
Status: ontwerp
Datum: 14-12-2021

Auteur: S. P. van Werven

Geaccordeerd:

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 4
   1.1. Aanleiding ... 4
   1.2. Locatie ... 4
   1.3. Geldend bestemmingsplan ... 4
2. Ontwikkeling ... 6
   2.1. Bestaande situatie ... 6
   2.2. Beoogde situatie ... 6
3. Ruimtelijk beleidskader ... 10
   3.1. Algemeen ... 10
   3.2. Rijksbeleid ... 10
   3.3. Provinciaal beleid ... 12
   3.4. Gemeentelijk beleid ... 15
4 Duurzaam bouwen, energieneutraliteit en klimaatadaptatie ... 22
   3.5. Duurzaam bouwen ... 22
   3.6. Energieneutraliteit ... 22
   3.7. Energiepositieve gebouwen ... 23
   3.8. Gemeentelijk beleid Visie klimaatadaptatie ... 24
5 Archeologie en Cultuurhistorie ... 26
   3.9. Archeologie ... 26
   3.10. Cultuurhistorie ... 27
6 Mobiliteit ... 29
   3.11. Verkeer ... 29
   3.12. Parkeren ... 29
7 Natuur ... 34
   3.13. Juridisch kader ... 34
   3.14. Gebiedsbescherming – natuurgebieden ... 34
   3.15. Soortenbescherming ... 34
8 Water ... 36
   3.16. Beleidskader ... 36
   3.17. Watertoets ... 37
   3.18. Afvalwater ... 38
9 Milieu ... 39
   3.19. Besluit milieueffectrapportage ... 39
   3.20. Bedrijven en milieuzonering ... 45
   3.21. Geluid ... 45
   3.22. Geurhinder ... 47
   3.23. Luchtkwaliteit ... 47
   3.24. Bodem ... 49
   3.25. Externe veiligheid ... 51
   3.26. Overig ... 52
10 Uitvoerbaarheid ... 53
   3.27. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 53
   3.28. Financiële uitvoerbaarheid ... 53
   3.29. Procedure ... 53
Bijlage ... 54

1. Inleiding

Onderhavig document heeft betrekking op de beoogde herontwikkeling aan de Fultonbaan 10-30 te Nieuwegein. Het bouwplan betreft het slopen van de bestaande kantoorbebouwing en de nieuwbouw van 137 appartementen en 91 zorgunits. Het onderhavig document dient als toetsing goede ruimtelijke ordening voor deze ontwikkeling.

1.1. Aanleiding

De wijk Rijnhuizen te Nieuwegein is in transitie van werkgebied met hoofdzakelijk kantoren naar een mix van wonen en werken. Door de stijgende vraag naar woningen worden in het gebied kantoorpanden vervangen door appartementen. Aan de Fultonbaan 10-30 is er ook sprake van deze ontwikkeling. Echter past de bouw van woningen niet binnen de huidige kantoorbestemming. Daarom dient getoetst te worden dat er met de nieuwbouw van 137 appartementen en 91 zorgunits, sprake is van goede ruimtelijke ordening.

1.2. Locatie

Het projectgebied is gelegen in het transitiegebied Rijnhuizen Hoog. Rijnhuizen Hoog is tot ontwikkeling gekomen voor kantoorfuncties en bedrijvigheid. In het gebied zijn reeds de nodige percelen getransformeerd naar wonen.

Het projectgebied ligt ten westen van de provinciale weg N408.

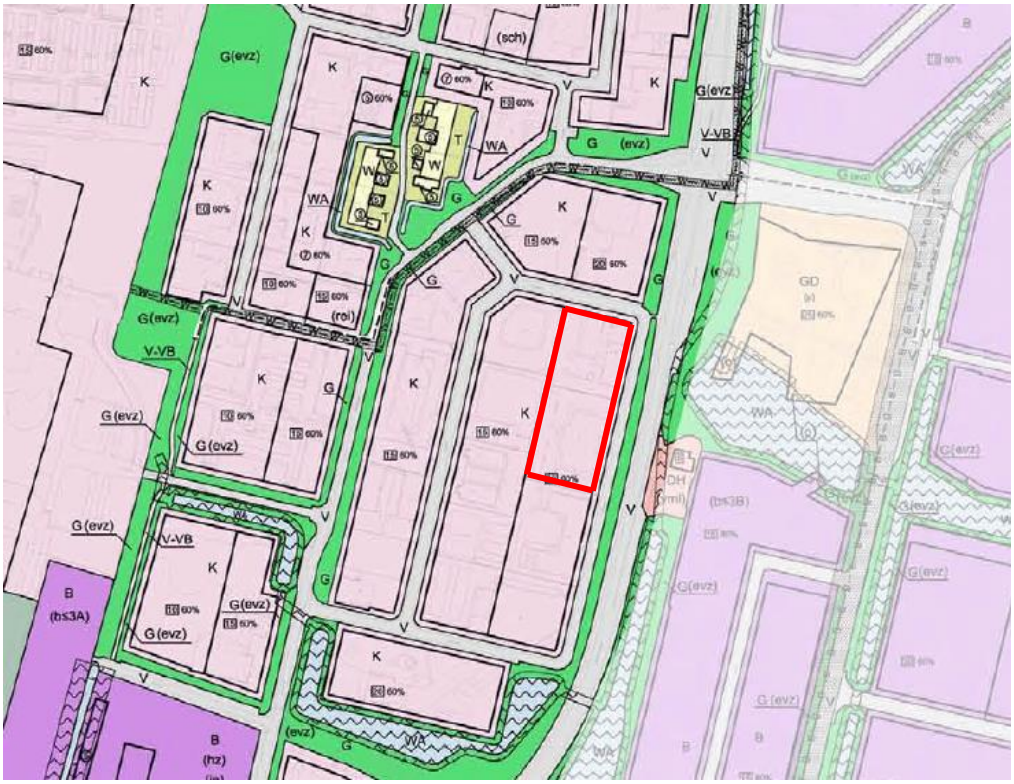
Figuur 1: Locatie projectgebied Fultonbaan 10-30 Nieuwegein indicatief omlijnd. (Bron: Google Maps 2021)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel en de omgeving geldt een kantoorbestemming op grond van het bestemmingsplan ‘Plettenburg – De Wiers 2009’ vastgesteld door de gemeenteraad op 9 december 2010.

Voor het gebied Rijnhuizen is de voorontwerpversie (25 januari 2018) van het bestemmingsplan ‘Rijnhuizen’ bekend gemaakt. In het voorontwerp is voor de locatie gekozen voor de aanduiding ‘definitief woon-werkgebied’. In de beoogde bestemmingsregeling zal op het perceel blijkens de aanduiding ‘definitief woon-werkgebied’ wonen toegestaan worden.

De nieuwbouw van 137 appartementen en 91 zorgunits is in strijd met het geldende bestemmingsplan, maar is toegestaan in het voorontwerp bestemmingsplan ‘Rijnhuizen’.



Figuur 2: Geldende bestemmingsplan ‘Plettenburg – De Wiers 2009’, projectgebied indicatief rood omlijnd (Bron: Gemeente Nieuwegein)

2. Ontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

De bestaande gebouwen zijn in gebruik geweest als bedrijfsverzamelgebouwen en staan thans voor 70% leeg. Per 1 januari 2022 zal de laatste huurder vertrekken. De gebouwen bestaan uit meerdere kantoorvleugels en verdiepingen waar bedrijven ruimtes konden huren ten behoeve van kantoorwerkzaamheden. De percelen worden aan de oostzijde ontsloten op de Fultonbaan. In de bestaande situatie zijn de percelen voor het overgrote deel verhard en bebouwd, enkel aan de randen van het percelen en aan de oostzijde van de gebouwen is sprake van beplanting.

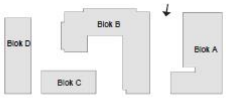
Figuur 3: Huidige situatie Fultonbaan 10-24 (boven) en Fultonbaan 30 (onder) (Bron: Google Maps 2021)

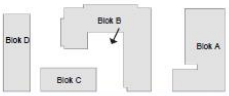
2.2. Beoogde situatie

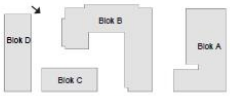
In de beoogde situatie zullen op het perceel een drietal appartementencomplexen en een zorgcomplex gerealiseerd worden. Tussen de complexen zullen gemeenschappelijke tuinen worden aangelegd, tevens wordt voorzien in een stallinsgarage en bergruimten.

Rondom het gebouw wordt tevens groen toegevoegd op het momenteel verharde perceel.

In de figuren op de volgende pagina is een bovenaanzicht-impressie van de beoogde situatie weergegeven.


Blok B
Blok D
Blok A
Blok C


Blok B
Blok D
Blok A
Blok C



Figuur 4: Beoogde situatie Fultonbaan 10-30. Eerste afbeelding: Helicopterview gezien vanaf de zuidoostzijde. Tweede, derde en vierde afbeelding: Perspectief vanuit verschillende invalshoeken(Bron: dvdp – architectuur & stedenbouw, 2021)

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2. Rijksbeleid

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

– Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
– Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI is toegeschreven op een aantal dringende maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra.

Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

Deze opgaven moeten volgens de NOVI in samenhang bekeken worden, waarbij de versterking van de omgevingskwaliteit centraal staat. In de NOVI worden daarvoor drie afwegingsprincipes geformuleerd:

1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3) Afwenteling op toekomstige generaties of op andere gebieden wordt voorkomen.

<u>Beoordeling</u>

De voor deze ontwikkeling relevante beleidsaspecten uit de Novi zijn in ieder geval:

- Het realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
  Hieraan beoogt onderhavige ontwikkeling invulling te geven, mede door uit te gaan van transformatie van het bebouwde gebied.
- Het waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
  Gelet op de uitkomst van de verschillende milieuonderzoeken alsook de door te voeren technische maatregelen kan hier worden voorzien in een gezond en veilig woonmilieu.
- De zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
  Het plan voorziet in een aanwezige behoefte.
- Het realiseren van een circulaire economie;

Er wordt gekozen voor hergebruikte en eenvoudig her te gebruiken bouwstoffen en gebouwonderdelen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4.

- Het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid.
  Het bouwplan omvat waterbuffering welke mede zal worden ingezet voor de irrigatie van beplantingen en voor gebouwkoeling. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

Gelet op het voorgaande is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsambities van de NOVI.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

a) Rijksvaarwegen;
b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
c) Kustfundament;
d) Grote rivieren;
e) Waddenzee en waddengebied;
f) Defensie;
g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
h) Elektriciteitsvoorziening;
i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
j) Natuurnetwerk Nederland;
k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

<u>Beoordeling</u>
Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan van toepassing.

3.2.3. Ladder van duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder ziet toe op een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden bezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen zoals vastgelegd in het Woningbouwprogramma 2030 van de gemeente Nieuwegein. Verwezen wordt naar paragraaf 3.4.2.

Voor wat betreft de te realiseren zorgfunctie geldt dat op dit vlak een overeenkomst bestaat met Zorgspectrum om hier de ruimte te realiseren. Gelet hierop is sprake van een concrete behoefte aan de zorgfunctie.
Transformatie van de bestaande kantoorgebouwen behoort evenwel niet tot de mogelijkheden. Een eventuele transformatie zal onvoldoende woonkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit kunnen bieden, zodat nieuwbouw en herstructurering noodzakelijk is.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van 10 maart 2021 bevat het integrale ruimtelijke beleid van de provincie voor de komende jaren. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze visie en dan met name vanuit de kwaliteiten en kansen voor onderhavig projectgebied.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid aangegeven naar welke zeven punten zij streeft. In 2050 wil zij een provincie zijn:

- waarin stad en land gezond zijn;
- die klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin duurzame energie een plek heeft;
- met vitale steden en dorpen;
- die duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Stad en land gezond
In de woon-, werk- en leefgebieden bevordert de provincie de gezondheid door in te zetten op verbetering van de luchtkwaliteit, vermindering van hinder door geluid, geur en licht en geen toename van externe veiligheidsrisico's. Ook maakt de provincie zich sterk voor genoeg groene, rustige gebieden in de stad.

Vitale steden en dorpen
De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit.

Beoordeling

De investering in herontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de vitaliteit van het stedelijk gebied van Nieuwegein. Immers er is geen behoefte meer aan de bestaande kantoorpanden, waardoor in het andere geval het risico op leegstand en achteruitgang van de omgeving groot is. In het bouwplan wordt daarnaast rekening gehouden met klimaatbestendig en waterrobuust bouwen, waarbij gebruik wordt gemaakt van zonne-energie. De bereikbaarheid is goed en parkeren vindt plaats op eigen terrein. Gelet hierop is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsambities van de provincie.

3.3.2. Interim Omgevingsverordening

Op 1 april 2020 heeft de minister voor Milieu en Wonen in een brief aan de Tweede Kamer laten weten dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt uitgesteld. De nieuwe invoeringsdatum van de Omgevingswet wordt daarmee 1 juli 2022. De op 17 maart 2020 door gedeputeerde staten vastgestelde ontwerp omgevingsverordening kon om die reden niet op 1 januari 2021 inwerkingtreden. Dit geldt niet voor de ontwerp omgevingsvisie die ook op 17 maart door gedeputeerde staten is vastgesteld. Deze kan ook onder de huidige wetgeving vastgesteld worden. Om eerder dan pas in 2022 uitvoering te kunnen geven aan de ambities uit de omgevingsvisie is een ontwerp interim omgevingsverordening vastgesteld.

De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die op 10 maart 2021 inwerking is getreden en een looptijd zal hebben tot 1 juli 2022. Dan treedt, als de Omgevingswet van kracht is, de omgevingsverordening inwerking.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op de volgende wetten en AMvB's:

- Provinciewet
- Wet ruimtelijke ordening
- Waterwet
- Waterschapswet
- Wet hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden
- Wet lokaal spoor
- Wet natuurbescherming
- Ontgrondingenwet
- Wet milieubeheer
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
- Waterbesluit
- Besluit hygiëne en veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden
- Besluit uitvoering Crisis en herstelwet

De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en

de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers.

Voor de gewenste ontwikkelingen in het projectgebied is van belang dat de locatie is gelegen op gronden welke in de Omgevingsverordening staan aangeduid als 'Stedelijk gebied', 'Reductielocatie kantoren', 'Overstroombaar gebied' en 'Militair erfgoed'. Daarbij zijn de volgende artikelen uit de Provinciale Omgevingsverordening van belang.

Artikel 2.10 Overstroombaar gebied
Bij ruimtelijke besluiten op gronden die zijn aangewezen als overstroombaar gebied is het van belang dat er, met name voor kwetsbare objecten, rekening wordt gehouden met overstromingsrisico's.

Beoordeling
Gelet op de afstand van de onderhavige locatie tot aan de betrokken rivieren en kanalen (minimaal circa 650 meter) en de geringe hoogteverschillen zal in geval van een dijkdoorbraak geen sprake zijn van een snel onderstromen van het gebied maar van een langzame stijging van het water. Hierdoor hebben toekomstige bewoners de mogelijkheid om zo mogelijk nog te vluchten, dan wel om zich in het gebouw zelf in veiligheid te brengen en daar op hulp te wachten.

Voor wat betreft het risico op overstromingen vanwege hevige neerslag op het perceel zelf en in de directe omgeving daarvan is het volgende van belang. In het bouwplan wordt rekening gehouden met overstromingsrisico's, door adaptieve maatregelen tegen wateroverlast. Het plan bevat een vergroening van dertig procent. Door de vergroening kan regenwater geleidelijk infiltreren en worden vastgehouden.

Gelet op de (peil)hoogte van centrale energievoorzieningen zoals transformatorhuisjes heeft het geen meerwaarde om elektriciteitsvoorzieningen in het gebouw hoger aan te brengen, zodat bij overstroming de hoger gelegen verdiepingen van het gebouw nog over elektriciteit zouden kunnen beschikken. Als sprake is van (dreigende) overstroming zal de netbeheerder al (preventief) de elektriciteit (in het te overstromen/overstroomde gebied) uitschakelen, gewoonweg omdat het lokale elektriciteitsnet niet of beperkt overstromingsbestendig is aangelegd.

Artikel 9.2 Stedelijk gebied
Bij stedelijke ontwikkelingen worden de basisprincipes voor verstedelijking gevolgd, te weten: conform de ladder voor duurzame verstedelijking en conform afspraken ten aanzien van energieneutrale, circulaire, klimaatadaptieve woningbouw met evenredige groenontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik. Daarnaast worden afspraken vastgelegd dat binnen het programma tenminste 30% van de te bouwen woningen in het sociale middensegment plaatsvindt.

Beoordeling
Voor het hanteren van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3. Doordat er sprake is van nieuwbouw kan er optimaal worden ingezet op het realiseren van een duurzaam gebouw. Het gebouw wordt voorzien van zeer goede isolatie en triple glas. De complexen worden verwarmd door middel van door hergebruik van de energie uit de binnentemperatuur van de eigen woning, aangevuld door een warmtepompsysteem. De elektriciteit wordt opgewekt met

zonnepanelen op het dak. Tot slot worden in de parkeergarage voorzieningen aangelegd voor het opladen van elektrische auto's en fietsen. Daar in de huidige situatie het perceel vrijwel geheel verhard is, levert onderhavige ontwikkeling een positief effect op de evenredige groenontwikkeling met gemeenschappelijke tuinen.

Artikel 9.17 Instructieregel kantoren
Op de reductielocaties Thematische Structuurvisie Kantoren zal planologische overcapaciteit voor zelfstandige kantoren worden verwijderd. Het projectgebied ligt op een aangewezen reductielocatie (Rijnhuizen).

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van kantoorpanden. In de omgeving van het projectgebied komen steeds meer kantoorpanden leeg te staan. Zoals hierboven genoemd heerst er een planologische overcapaciteit aan zelfstandige kantoren. De projectlocatie ligt in de aangewezen reductielocatie en draagt bij aan de reductie van de overcapaciteit aan zelfstandige kantoren. De ontwikkeling sluit aan op het gestelde beleid.

Artikel 7.2 Cultuurhistorische hoofdstructuur
Het projectgebied ligt in een omgeving aangewezen als militair erfgoed. Het betreft de Nieuwe Hollandsche Waterlinie. Door de ruime aanwezigheid van water is er volstaan met een gering aantal verdedigingswerken, bestaande uit kilometers aan kades en watergangen en vestigingssteden. De liniesteden waren stervormige bolwerken met grachten en bastions. Tussen de bolwerken lagen meerdere primitievere verdedigingswerken, bedoeld voor tijdelijke bezetting in tijden van oorlog. De contouren van deze forten en verdedigingswerken zijn nog terug te vinden in het landschap.

Beoordeling
Het projectgebied is gelegen binnen het aangewezen gebied van militair erfgoed. In de omgeving is Fort Jutphaas gelegen. De directe omgeving van het fort is in gebruik als recreatiegebied en het fort zelf biedt plaats aan een restaurant. De beoogde ontwikkeling zal geen effect hebben op de cultuurhistorische waarde van het fort. In paragraaf 5.1 en 5.2 wordt de toelichting op cultuurhistorie en archeologie verder uitgewerkt.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Nieuwegein

Op 1 april 2021 heeft de raad de Omgevingsvisie Nieuwegein vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat het integrale ruimtelijke beleid van de gemeente voor de komende jaren. Onderhavige ontwikkeling wordt getoetst aan de waarden en doelstellingen welke de Omgevingsvisie schetst.

In de Omgevingsvisie komt naar voren dat iedere ruimtelijke ontwikkeling in Nieuwegein moet bijdragen aan de volgende doelen:

1. versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. verduurzamen van de stad;
3. borgen van de veiligheid van inwoners;
4. gezond stedelijk leven.

Deze omgevingsvisie schetst de opgaven, ambities en keuzes richting 2040. De drie opgaven - duurzaamheid, veiligheid en gezondheid - hebben een ruimtelijke vorm gekregen in vier punten:
1) verbonden met de stad, verbonden met elkaar;
2) fijn en groen wonen rondom een levendig centrum;
3) een toekomstbestendige stad voor jong en oud;
4) een bedrijvige stad in een sterke regio.

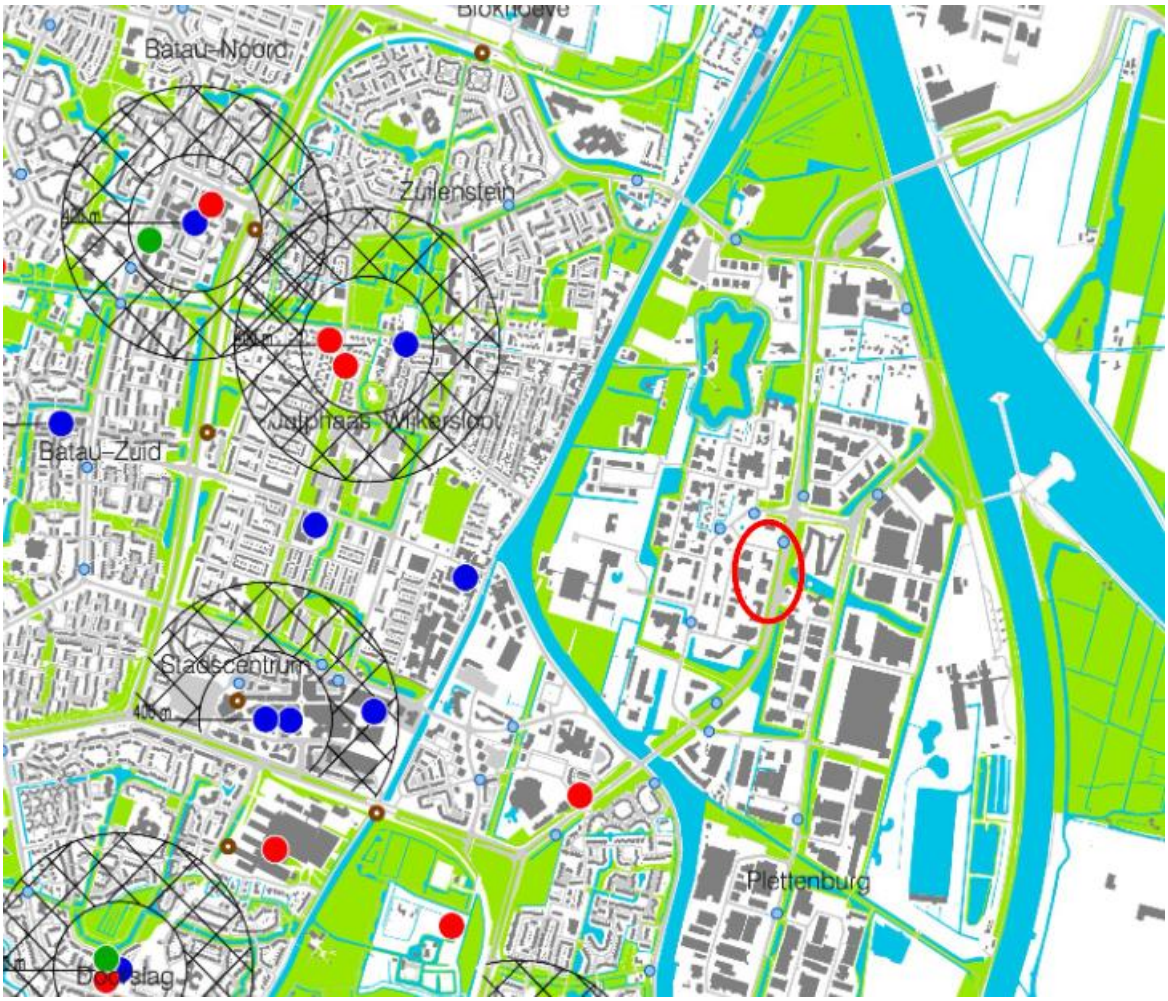
Wijken met ruimte voor ontmoeten en groen
Nieuwegein heeft een sterk stedelijk karakter en tegelijkertijd ook rustige woonwijken met veel groen. De gemeente vindt het belangrijk dat de openbare ruimte uitnodigt om naar buiten te gaan, te spelen en te bewegen. Daarom let de gemeente erop dat de wandelpaden voor iedereen toegankelijk zijn. Versterking van de groenbeleving is een belangrijk thema daarom vraagt de gemeente bij elke nieuwbouwlocatie dat ten minste 30% onverhard (groen) wordt. Ook grijpt de gemeente nieuwe ontwikkelingen aan om de ecologische hoofdstructuur binnen de stad af te maken. De gemeente benut de kwaliteit van het water en creëert waar mogelijk nieuw water, mede vanuit de doelstelling klimaatadaptief te worden.

Figuur 5: Wijktypes en groenstructuur Nieuwegein (Bron: Omgevingsvisie Nieuwegein)

Bouwen van woningen
De behoefte aan woningen in de stad en in de regio is groot. Nieuwegein kan hieraan een bijdrage leveren door tot 2030 te groeien van 29.000 naar 34.000 woningen. Dat doet de gemeente gericht op twee grote locaties, namelijk City en Rijnhuizen. Buiten City en Rijnhuizen zijn 65 kleinere locaties aangewezen waar woningbouw mogelijk is. De gemeente bouwt voor de behoefte van eigen inwoners, voor starters, senioren en stijgers. Binnen de zorgcirkels zijn nieuwe woningen altijd geschikt om wonen en zorg te kunnen combineren. Een zorgcirkel is een gebied waarbinnen voorzieningen aanwezig zijn die belangrijk zijn in de nabijheid van mensen die qua mobiliteit wat minder sterk zijn.

50% van de nieuwe woningen zijn betaalbaar. Na 2030 ziet de gemeente de A12-zone ontwikkelen naar een gebied met een groot aantal woningen. Voorwaarde is dat er op rijksniveau geïnvesteerd wordt in goede verbinding met openbaar vervoer en (snel)wegen, en dat in het gebied voldoende ruimte ontstaat voor groen en recreatie. Laaggraven biedt ruimte aan woningen in een hogere prijsklasse passend in de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

<u>Beoordeling</u>
Onderhavig bouwplan past gelet op het programma binnen het beleid zoals vastgelegd in het woningbouwprogramma. Deze ontwikkeling past echter ook goed in de omgevingsvisie, gelet op de ambities om in Rijnhuizen woningen toe te voegen. De locatie is niet gelegen in een zorgcirkel, verwezen wordt naar figuur 6.



Figuur 6: uitsnede kaart zorgcirkels, locatie Coltbaan 2 rood omcirkeld (woonvisie 2015 Nieuwegein)

Klimaatdoelstellingen

In 2040 wil gemeente Nieuwegein energieneutraal zijn. Dat vraagt aanpassing op verschillende vlakken: energiebesparing, duurzame warmte en energie en mobiliteit. Voor nieuwe ontwikkelingen (woningen en bedrijfsgebouwen) worden hoge duurzaamheidseisen gesteld. Daarnaast is bij alle ontwikkelingen klimaatadaptatie een belangrijke voorwaarde om in 2050 klimaatbestendig te zijn. Nieuwbouw in Rijnhuizen dient energiepositief te zijn.

<u>Beoordeling</u>

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 zal de nieuwbouw in hoge mate energieneutraal en klimaatadaptief zijn.

3.4.2. Woningbouwprogramma 2030 Nieuwegein

Op 18 mei 2017 werd het woningbouwprogramma vastgesteld. Blijkens het programma wenst de gemeente vooral te voorzien in woningen voor starters, stijgers, ouderen en zorg. Het programma houdt daarbij rekening met een nieuwbouwbehoefte tot 2030 van 3.500 woningen.

In de aanvulling op de woonvisie, welke dateert van april 2019, wordt mede gelet op de gewijzigde economische omstandigheden rekening gehouden met een woningbouwbehoefte van 4.000 tot 5.800 tot 2030. In de aanvulling wordt daarbij vooral ingezet op het bieden van woonruimte aan starters.

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling past in de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3. Gebiedsvisie 'Mooi Rijnhuizen'

Op 14 november 2019 is in de gemeenteraad van Nieuwgein een herijking vastgesteld op grond waarvan de gebiedsvisie is aangepast. In de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen wordt de ambitie om het gebied te transformeren toegelicht. De ambitie is om Rijnhuizen in de toekomst te transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een aantrekkelijk gemengd woon- en werkgebied met hoge verblijfskwaliteit. Daarmee zal een nieuw milieu toegevoegd worden aan Nieuwegein dat nu nog niet aanwezig is.

Om het gebied aantrekkelijk te maken voor zowel bewoners als ondernemers is het volgende nodig:
- Eenheid, identiteit en samenhang in het gebied versterken.
- Recreatieve waarde en verblijfskwaliteit versterken.
- Het gebied beter toegankelijk maken en de oriëntatiemogelijkheden verbeteren.
- Landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waardevolle gebieden behouden en beleefbaar maken.

Rijnhuizen wordt opgedeeld in drie deelgebieden genaamd Nieuwe Buitenplaatsen, Rijnhuizen Midden en Rijnhuizen Hoog. In Nieuwe Buitenplaatsen is de nadruk gelegd op het ontwikkelen van nieuwe woningen in het hoge segment in combinatie met behoud van enclaves van kantoren en bedrijven. Rijnhuizen Midden is kansrijk voor de transformatie van leegstaande kantoren naar woningbouw of sloopnieuwbouw. Tot slot wordt Rijnhuizen Hoog aangewezen als gebied waar ruimte is voor sloopnieuwbouw.

Ruimte voor wonen
In Nieuwegein bestaat een grote behoefte aan nieuwe woningen de komende jaren. Rijnhuizen biedt de plek om nieuwbouw te realiseren. Hiervoor is door de gemeente een aantal ambities opgesteld:
– Een gemengd woon- en werkmilieu: Het gebied zal aantrekkelijk moeten blijven voor bedrijven en aantrekkelijk moeten worden voor nieuwe bewoners.
– Een onderscheidend woonmilieu: In Rijnhuizen ligt de kans om unieke woonmilieus toe te voegen in een mooie landschappelijke context, die nergens anders in Nieuwegein te vinden is. Hier kan wonen in het groen gerealiseerd worden.
– Gemengde doelgroepen en leefstijlen: In Rijnhuizen kan gebouwd worden voor doelgroepen waar in Nieuwegein te weinig plaats is. De stijgers, de starters en 55-plussers, leidend tot een gedifferentieerd woonmilieu voor verschillende doelgroepen.
– Een transformatie die ruimte overlaat om mee te liften op de waardestijging in het gebied.

Ambities Rijnhuizen Hoog
Rijnhuizen Hoog heeft een stenige uitstraling. Het gebied bestaat uit veel grote kantoorpanden met een grote hoeveelheid parkeerplaatsen. De kans bij transformatie van het gebied en de gebouwen ligt hierdoor in vergroening. Voor het gebied zijn de ambities:
– Gemengd woonwerkmilieu creëren.
– Vergroening van de kavels en openbare ruimte.

- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen om vergroening mogelijk te maken.
- Groene overgangen van openbaar naar privé realiseren. Bij toekomstige lanen de overgang gezamenlijk vormgeven.
- de mogelijkheid open te houden voor hoogwaardige ontwikkeling op de langere termijn. Op de langere termijn ontstaat er waarde creatie, plannen kunnen daar rekening mee houden. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat transformatieprojecten in de huur gerealiseerd worden (zodat eigendom niet versnipperd raakt). Of dat binnen de transformatie rekening wordt gehouden met een flexibele indeling van de woningen.

Beoordeling Gemeentelijk Beleid

De beoogde ontwikkeling sluit goed aan op de voorgenomen ambities van de gemeente voor het gebied Rijnhuizen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het deelgebied Rijnhuizen Hoog. Hier wordt door de gemeente ruimte gegeven aan sloop en nieuwbouw. De ontwikkeling betreft het slopen van twee bestaande kantoorpanden en het bouwen van 137 nieuwbouwappartementen en 91 zorgunits.

Rijnhuizen ligt verder in een toekomstige zogenaamde zorgcirkel. Daarmee heeft huisvesting van zelfstandig wonende ouderen en mensen met een beperking voorrang. De differentiatie van woningtypes (voornamelijk 2 en 3 kamerwoningen) sluit hier bij aan. Alle woningen die zich niet gelijkvloers bevinden zijn toegankelijk met een lift. De woningen zelf zijn gelijkvloers uitgevoerd met deuren op rolstoelbreedte. De entrees en tussendeuren in de algemene ruimten worden voorzien van automatische deuropeners. Met andere woorden is in het ontwerp al zo veel mogelijk rekening gehouden met huisvesting van minder validen en kunnen naar behoefte in de woningen zelf aanvullende maatregelen worden doorgevoerd.

Kortom zal worden gebouwd voor doelgroepen waar volgens de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen te weinig plaats voor is. Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling bijgedragen aan de recreatieve waarde en verblijfskwaliteit door het creëren van meer groen, onder meer in de vorm van gemeenschappelijke tuinen tussen de complexen. Tegelijkertijd wordt met deze maatregel dubbel gebruik gemaakt van de ruimte. Onder de complexen wordt namelijk parkeren mogelijk gemaakt. Kortom is de beoogde ontwikkeling in lijn met het gemeentelijk beleid van Nieuwegein.

Figuur 6: Plattegrond gebiedsvisie 'Mooi Rijnhuizen' (Bron: BGSV 2017)

4. Duurzaam bouwen, energieneutraliteit en klimaatadaptatie

4.1 Duurzaam bouwen

In de nota 'Bouwen voor de toekomst; duurzaam bouwen beleid gemeente Nieuwegein' is de ambitie geformuleerd om bij nieuwbouw en renovatie te streven naar een milieuprestatieverbetering van vijftien procent of hoger t.o.v. de op dat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard in Nederland. Tevens heeft de gemeente een aantal maatregelen vastgesteld. De milieuprestatie van een bouwplan kan in principe middels GPR-gebouw in kaart worden gebracht. Volgens de gemeente dient in Nieuwegein de GPR voor alle thema's minimaal 8,0 te zijn. Tot slot wil de gemeente het aandeel van groendaken vergroten.

Beoordeling

Bij de bouw wordt gekozen voor toepassing van modulaire gevels (SIPS, 100% herbruikbaar) en badkamers welke door een lokaal gevestigd bedrijf worden geproduceerd (zie ook bijlage 1). Op deze wijze worden onnodige transportemissies voorkomen. Verder biedt dit meerwaarde omdat hierdoor minder afval geproduceerd wordt in de vorm van overmaten en verpakkingsmateriaal. Bouwafval dat wel ontstaat is beter te scheiden. De modulaire opbouw betekent verder dat deze gebouwonderdelen in principe ook integraal her te gebruiken zijn (waar traditionele sloop enkel leidt tot al dan niet herbruikbare fracties bouwafval).

Ook voor de rest van het bouwwerk wordt gebruik gemaakt van duurzame her te gebruiken en bij sloop ook relatief eenvoudig weer te scheiden bouwmaterialen. Voor een deel zal sprake zijn van gebruik van modulaire, herbruikbare, gebouwonderdelen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke ambities op het vlak van duurzaam bouwen.

4.2 Energieneutraliteit

Naar aanleiding van het Klimaatverdrag van Parijs heeft de gemeente Nieuwegein als doel gezet om in 2040 een klimaatneutrale stad te zijn. Om dit te bereiken moet de energievoorziening van de stad volledig duurzaam zijn. Volgens de gemeente is aardgasvrij bouwen niet voldoende. De gemeente heeft de ambitie om nieuwbouw te laten plaatsvinden volgens BENG[1], met de BENG-3 (aandeel hernieuwbare energie) op 100%. De gemeente wil bouwers uitdagen extra prestaties te leveren op energieneutraliteit.

Beoordeling

Het bouwplan zal conform het Bouwbesluit 2012 worden gerealiseerd. De woningen worden daarbij voorzien van driedubbelglas en de gevels en het dak krijgen een zeer hoge RC-waarde (een waarde voor de warmteweerstand) waarbij wordt voldaan aan de wettelijke standaard: in het Bouwbesluit is een waarde van minimaal 4,5 voor gevels en minimaal 6 voor daken opgenomen. Los hiervan wordt ook extra geïnvesteerd in kierdichtheid.

Verder zullen zonnepanelen worden geplaatst op het dak (deze zonnepanelen zullen vergunningsvrij worden geplaatst en maken dus geen onderdeel uit van de aanvraag). De zonnepanelen zullen primair

[1] Bijna Energie Neutrale Gebouwen: https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng

worden aangewend voor de behoefte van de bewoners van het gebouw (zonnestroomverdeler, voorbereiding op een smart grid met lokale opslag in accu's en elektrische auto's). Dit betekent ook dat er geen transportverliezen zullen optreden in het elektriciteitsnet en dat de belasting van het elektriciteitsnet tot een minimum wordt beperkt.

Surplus elektriciteit zal worden teruggeleverd aan het net. Er zal sprake zijn van een energiepositief gebouw, namelijk dat het gebouwgebonden energieverbruik (verwarming, verlichting en andere installaties) en het gebruik van het gebouw (elektrische apparatuur, computers, verlichting) ter plaatse kan worden opgewekt en dat daarnaast energie wordt teruggeleverd aan het net.

Voor koeling en verwarming in de appartementencomplexen wordt gebruik gemaakt van gecombineerd systeem van een warmtepomp met luchtverwarming, warmtepomp voor warm water en een ventilatiesysteem met warmte terugwinsysteem en luchtconditionering. Met dit systeem wordt de warmte uit de woning als voeding voor de warmtepompen (warm water en verwarming) gebruikt. Door de luchtvochtigheid te reguleren wordt bij lagere warmte al een aangenamer binnenklimaat gerealiseerd, wat het verbruik ook reduceert. De koelfunctie van het systeem maakt gebruik van het opwekken van warm water. De warmtepomp zal niet beschikken over een buitenunit, waardoor daarmee samenhangende geluidoverlast en lokale hittestress wordt voorkomen. Daarentegen zal sprake zijn van een warmtepomp die het grondwater als medium gebruikt[2]. Door toepassing van deze gecombineerde systemen wordt geen gebruik meer gemaakt van aardgas.

Voor de zorgunits wordt gebruik gemaakt van geowarmte en -koude met een gesloten bron. Voor de ventilatie wordt een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning geïnstalleerd.

De stallingsgarage wordt zodanig ontworpen dat kan worden volstaan met natuurlijke ventilatie in plaats van toepassing van ventilatoren. Dit voorkomt geluidoverlast en is ook optimaal energiezuinig. De gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van energiezuinige LED-verlichting met waar relevant bewegingsdetectie.

Hiermee wordt optimaal invulling gegeven aan het gemeentelijke energiebeleid.

4.3 Energiepositieve gebouwen

De raad heeft bij de herijking van de gebiedsvisie 'Mooi Rijnhuizen' (november 2019) besloten het zogenaamde 'energiepositief' bouwen tot norm te verklaren in Rijnhuizen. Door een energiepositief gebouw wordt er meer duurzame energie in/door het gebouw opgewekt dan nodig is voor het gebruik van dat gebouw. Op deze wijze kunnen energiepositieve gebouwen ook voorzien in de behoefte van bestaande gebouwen waarvan de energiebehoefte meestal minder eenvoudig kan worden verduurzaamd.

De norm voor energiepositief bouwen is nader geconcretiseerd in de volgende criteria:

1. Geen gebruik van fossiele brandstoffen en biomassa in Rijnhuizen;
   Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
2. Nieuwe appartementen tot en met vier woonlagen hebben een energieprestatie die beter is dan BENG3=100%;

[2] In een later stadium zal worden gekozen voor een gesloten dan wel een open systeem.

Er wordt maximaal ingezet om aan deze voorwaarde te voldoen.

3. Nieuwe grondgebonden woningen hebben een energieprestatie die beter is dan Nul-op-de-meter (NoM-plus);
   Deze voorwaarde is niet van toepassing op de appartementen.
4. Geen warmte- en/of koelsysteem dat bijdraagt aan lokale hittestress (bijvoorbeeld geen luchtwarmtepomp);
   Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
5. Clusters van bouwinitiatieven in elkaars nabijheid en in ongeveer dezelfde ontwikkelfase aan elkaar koppelen om na te gaan:
   a. of er NoM-plus cluster kan worden gerealiseerd of daar qua energieprestatie zo dicht mogelijk bij in de buurt te komen;
   b. of de warmtesystemen van de diverse bouwinitiatieven in het cluster elkaar kunnen ondersteunen en/of versterken;

   De ontwikkeling aan de Fultonbaan 10-30 is een cluster van initiatieven. Het betreft een samenwerking tussen de ontwikkelaars van Coltbaan 21 en 23-25 enerzijds en Fultonbaan 30 anderzijds. Oorspronkelijk zou alleen het kantoor van Fultonbaan 30 getransformeerd worden naar zorgunits. De gezamenlijke verwerving van Fultonbaan 10 levert een efficiëntie in ruimtegebruik en daarmee ook energetische voordelen in gezamenlijke ruimte en opwekking, het is echter niet mogelijk de individuele installaties van de woningen te koppelen aan de gezamenlijke installaties van de zorgunits.
6. Voor het gebied “Rijnhuizen hoog” zoals aangegeven in de Gebiedsvisie Rijnhuizen (2014) geldt dat minimaal het resterend (niet in gebruik door zonne-panelen) dakoppervlak van appartementsgebouwen, wordt ingezet als vegetatiedak;
   Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
7. Voor nieuwe utiliteitsgebouw met een gebruikersfunctie genoemd in de BENG-eisen is het uitgangspunt een zo energieneutraal mogelijk gebouw (zo hoog mogelijk BENG3-getal);
   Deze voorwaarde is niet van toepassing voor de appartementen.
8. Een nieuw schoolgebouw (utiliteitsgebouw met de gebruikersfunctie school) heeft een energieprestatie van BENG3 = 100%.
   Deze voorwaarde is niet van toepassing voor de appartementen.

4.4 Gemeentelijk beleid Visie klimaatadaptatie

In de nota Visie Klimaatadaptatie (7 september 2018) is vastgesteld hoe de gemeente wil omgaan met de veranderingen in het klimaat. Vanuit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie zijn de thema’s hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen benoemd waarop de gemeenten zich moeten richten. Per thema heeft de gemeente Nieuwegein doelen geformuleerd.

Op het thema hitte wil Nieuwegein zich minder kwetsbaar maken voor hittestress. Daarnaast wil de gemeente wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen. Door regenwater vast te houden op locatie kan Nieuwegein zich weren voor de effecten van droogte.

Tot slot wil de gemeente invulling geven aan het concept meerlaagsveiligheid. Dit betreft een waterveiligheidsconcept dat uit drie lagen bestaat. De eerste laag van deze benadering gaat over preventie: het voorkomen van een overstroming door stevige dijken en voldoende ruimte voor de rivier. De tweede laag is gericht op het verminderen van de gevolgen van een dijkdoorbraak: door slimme ruimtelijke ordening en waterrobuust bouwen. Kwetsbare objecten en vitale infrastructuur staan hierbij centraal. De derde laag betreft de beheersing van rampen, bijvoorbeeld door goede evacuatieplannen.

Beoordeling
Voor de onderhavige locatie vormen de bestaande waterkeringen een gegeven. Het peilniveau van de nieuwbouw zelf wordt door de gemeente bepaald.
De peilhoogte van trafohuisjes en telecommunicatievoorzieningen is tot slot bepalend hoe lang deze voorzieningen blijven functioneren bij hoogwater.
Vanwege de goede ontsluiting van het gebied is evacuatie relatief eenvoudig. Wegen kunnen zo nodig eenrichting worden gemaakt, het gebied uit, waarbij de hulpdiensten gebruik maken van de fietspaden om zo nodig het gebied nog in te kunnen rijden.

De lozing van hemelwater zal conform het gemeentelijke beleid nooit meer dan 20 mm per uur bedragen, doordat hoge opstanden met perforatie de afvoer van hemelwater vertragen. Het beoogde plan voldoet hiermee aan de door de gemeente gestelde eisen die volgen uit doelen zoals hierboven beschreven.

Er is in het plan sprake van een toename van groen (ten opzichte van grote hoeveelheid bebouwing en verharding in de huidige situatie). Deze toename in groen fungeert ook als infiltratievoorziening voor het opvangen van regenwater.

Op de dakdelen welke niet worden gebruikt voor zonnepanelen zal sedumbegroeiing worden aangelegd. Tussen de panelen zelf wordt grind aangebracht, wat voor vertraagde afvoer en buffering van het water zorgt. De waterbuffering wordt zo ontworpen dat de buffering niet binnen 24 uur leeg is en na 48 uur weer volledig beschikbaar is voor buffering. De buffervoorraad kan zo nodig in anticipatie op zware regenval worden geleegd, zodat extra buffervoorraad aanwezig is. Een deel van het gebufferde water zal verdampen. Het verdampen van het water werkt verkoelend en vermindert hittestress. Overtollig water boven de garage tussen de panden wordt middels een kratjessysteem afgevoerd via het gemeentelijke hemelwaterriool. Een en ander betekent niet alleen dat sprake zal zijn van de vereiste buffering/vertraagde afvoer, maar dat hemelwater op de locatie waar het neervalt zo veel mogelijk nuttig wordt ingezet en enkel surplus op het gemeentelijke hemelwaterriool wordt geloosd.

Voor wat betreft hittestress is uiteraard relevant dat de extra isolatie ook bescherming biedt tegen te veel opwarming van het gebouw. De woningen worden verder voorzien van een innovatief warmtepompsysteem. De woningen kunnen niet alleen worden gekoeld, maar wordt ook warmte uit het gebouw teruggewonnen om te voorzien in de warmwaterbehoefte (zie paragraaf 4.2). Hierdoor is de afgifte van warmte aan de omgeving veel beperkter dan bij conventionele systemen. Aanvullend zullen PV-panelen op de daken een groot deel van het zonlicht omzetten in energie. De opwarming van de zonnepanelen zelf (met name in de zomer) zorgt voor convectie, waardoor het gebouw zelf ook koeler zal blijven. Een deel van de ongebruikte zonnestralen wordt door de panelen weerkaatst, waardoor het gebouw zelf ook minder opwarmt.

5 Archeologie en Cultuurhistorie

5.1 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland of de stad waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in Nederland geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Vanuit de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bestond al een verplichting om bij de voorbereiding van bestemmingsplannen alle ter zake doende belangen mee te wegen. In feite is de Wamz een concrete invulling en verbreding van deze verplichting.

Sinds 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Een gedeelte van de Monumentenwet 1988 is daarmee opgegaan in de Erfgoedwet. Een ander deel zal te zijner tijd opgaan in de Omgevingswet, maar bevindt zich nu nog in het overgangsrecht. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is dat roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten in de Erfgoedwet staan, terwijl de aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving in de Omgevingswet komen. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die later naar de Omgevingswet gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt (naar verwachting in 2021).

De veranderende wetgeving in de afgelopen decennia heeft gezorgd voor decentralisatie, waarmee de verantwoordelijkheid voor het opstellen en handhaven van archeologiebeleid verschoven is naar de gemeentes. Het archeologische beleid van de gemeente Nieuwegein is vastgelegd in een archeologische beleidsadvieskaart uit 2011 met bijbehorende toelichting, een onderzoeksagenda en een gemeentelijke beleidsnota.

Op de archeologische beleidskaart staat aangegeven welke gebieden een archeologische verwachting hebben en welke eisen voor deze zones gelden. Archeologische verwachting wordt planologisch beschermd. Zodra evenwel sprake is van daadwerkelijk aangetroffen archeologische resten, gelden daarvoor de bepalingen krachtens de Erfgoedwet.

Het projectgebied ligt op deze kaart in een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2 (AWV 2, figuur 7). In deze zone geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 500 m^2 en waarvoor ontgravingen nodig zijn dieper dan 30 cm –Mv. Voor deze zone geldt een hoge archeologische verwachting. In de dichte nabijheid van het projectgebied zijn eerder archeologische resten aangetroffen uit de Bronstijd en Romeinse Tijd.

Om de archeologische verwachting van het projectgebied te specificeren is in eerste instantie een bureauonderzoek uitgevoerd door Rubicon.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het projectgebied een hoge verwachting geldt voor de Romeinse en een middelhoge verwachting voor de Middeleeuwen. Voor het overige wordt enkel rekening gehouden met een lage verwachting.

In lijn met het voorgaande is een booronderzoek uitgevoerd[3], waarbij geen te beschermen resten zijn aangetroffen. In aansluiting hierop is het gebied voor wat betreft archeologie vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaarten van de gemeente Nieuwegein laten zien dat het projectgebied in een zone ligt die voorheen onderdeel was van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Blijkens kaartbijlage 4 van de Nota cultureel erfgoed (Erfgoed van oorlog en defensie) is het projectgebied gelegen in innundatiegebied.

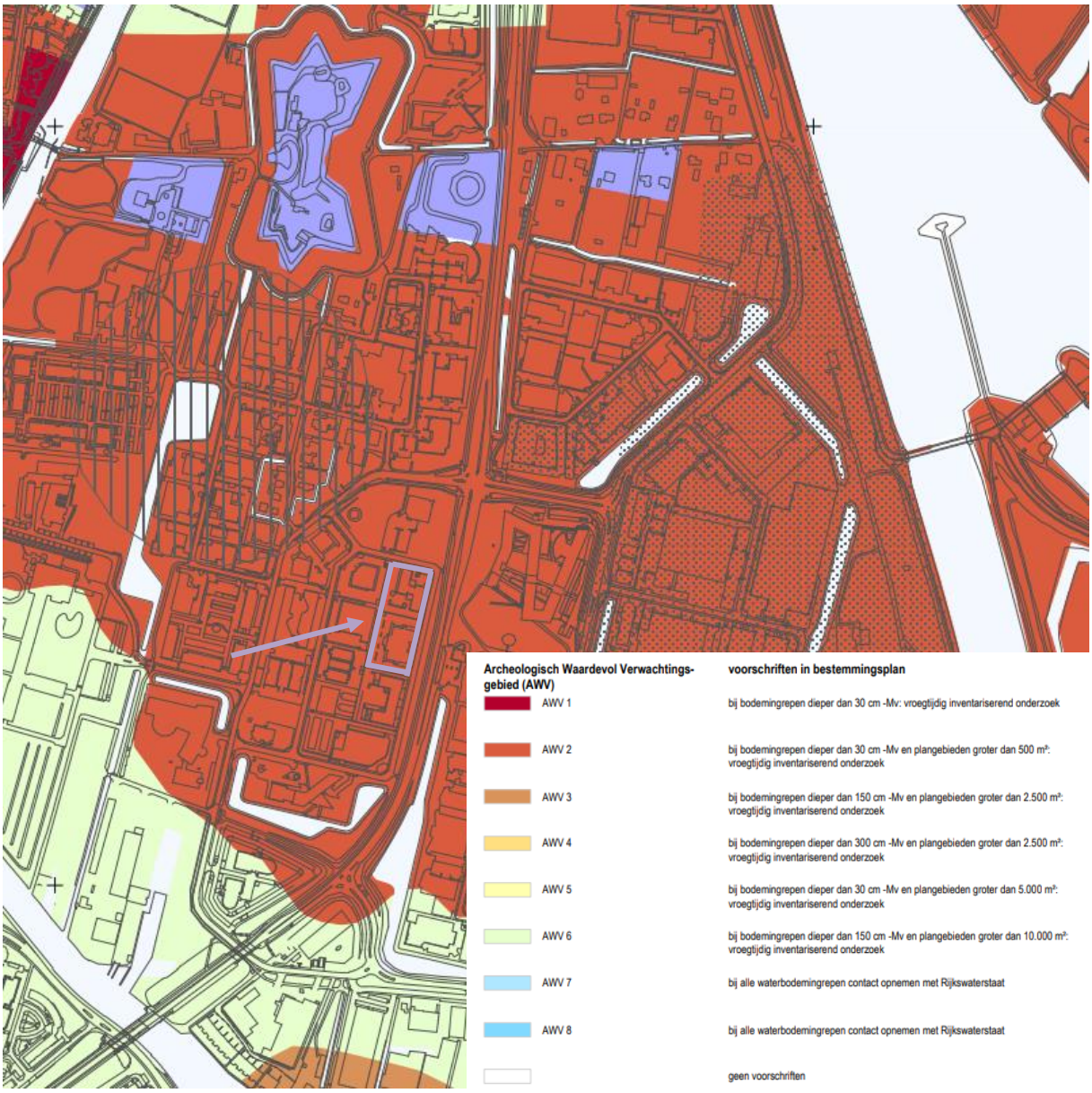
Het voormalige historische landschap is in en direct rondom het projectgebied niet meer herkenbaar en het projectgebied is daarom niet van cultuurhistorische waarde. Dit geldt ook voor stedenbouwkundig erfgoed; er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle panden of stedenbouwkundig waardevol ensemble.

Het projectgebied scoort daarom met een middenwaarde op Kaartbijlage 7 Integrale gebiedswaardering.

Ten noorden, op een afstand van circa 500 meter is Fort Jutphaas gelegen dat eveneens onderdeel uitmaakte van de waterlinie. Gezien de bestaande bebouwde situatie en de afstand tot het fort, vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor Fort Jutphaas.

Het fort biedt wel recreatieruimte voor de toekomstige bewoners van het projectgebied.

[3] ADC, *Rapport 5497 Fultonbaan 10-30 Nieuwegein*, 3 juni 2021, bijlage 2



Figuur 8: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Nieuwegein, locatie paars omlijnd

6 Mobiliteit

6.1 Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van 137 appartementen in 91 zorgunits aan de Fultonbaan 10-30 te Nieuwegein. Om te bepalen hoeveel verkeer de ontwikkeling zal genereren, is er gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstig bestendig parkeren'. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is voor de appartementen uitgegaan van 'koop, appartement, midden' in sterk stedelijke schil centrum. Het bepaalde kencijfer betreft minimaal 4,7 en maximaal 5,5 per woning per etmaal. Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling te bepalen is uitgegaan van het gemiddelde van 5,1 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Voor de zorgunits is uitgegaan van 'serviceflats' in sterk stedelijke schil centrum. Het bepaalde kencijfer betreft minimaal 2,0 en maximaal 2,7. Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling te bepalen is uitgegaan van het gemiddelde van 2,4 verkeersbewegingen per zorgunit per etmaal.

De beoogde ontwikkeling heeft een verkeersgeneratie van 698,7 verkeersbewegingen per etmaal voor de appartementen en 218,4 verkeersbewegingen per etmaal voor de zorgunits.

In de huidige situatie is er sprake van twee kantoorpanden, welke een kencijfer hebben van minimaal 7,5 en maximaal 9,9 verkeersbewegingen per dag per 100 m^2 bvo (Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie, sterk stedelijke schil centrum). In totaal omvatten de twee kantoorpanden samen in de huidige opzet 8.597 m^2 bvo. Wanneer wordt uitgegaan van een gemiddelde van 8,7 verkeersbewegingen komt dit neer op 747,9 verkeersbewegingen per dag.

Ten opzichte van de huidige situatie levert onderhavige ontwikkeling een extra verkeersgeneratie op van 169,2 verkeersbewegingen per dag.

Gezien de herinrichting van de Fultonbaan worden er geen belemmeringen gezien qua verkeersgeneratie. Tevens is het gebied goed ontsloten tot de provinciale weg N408 ten oosten van het projectgebied.

6.2 Parkeren

In het plan wordt de parkeervraag grotendeels op eigen terrein opgelost. Er is voorzien in 117 parkeerplaatsen in een gemeenschappelijke garage voor de appartementencomplexen. Deze parkeergarage is openbaar.

Voor de zorgunits is in een aparte parkeergarage voorzien in 44 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen niet openbaar worden, aangezien deze vanwege de continu geboden zorg en eventuele calamiteiten altijd beschikbaar dienen te zijn voor zorgpersoneel. Vanwege de 24-uur zorg die geboden wordt, zullen deze parkeerplaatsen het gehele etmaal bezetting kennen, waardoor de mogelijkheden voor dubbelgebruik beperkt zijn. De cliënten welke aanwezig zullen zijn in de zorgunits werken aan revalidatie en herstel. Deze cliënten zijn niet mobiel en zullen niet met de eigen auto arriveren. De personele bezetting wordt berekend op 0,5 FTE per cliënt, waarbij een deel van de medewerkers en bezoekers uit de direct omgeving komen en derhalve de kans toeneemt dat zij met de fiets en/of het openbaar vervoer komen.

Rijnhuizen is een woonwerkgebied met hoge ambities op duurzaamheid en klimaatadaptatie. Door in de planvorming een openbaar toegankelijke ondergrondse parkeervoorziening te maken is er meer ruimte voor groenvoorzieningen. Een overschot aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan (op termijn) gereduceerd worden. Ook is het mogelijk de parkeerplaatsen in het openbare gebied dubbel te gebruiken (bewoners en kantoorgebruikers) waardoor de behoefte aan parkeerplaatsen bij de kantoren gereduceerd kan worden en mogelijk het wandelpark doorgezet kan worden richting Fultonbaan 70.

Een nieuwe wijk staat voor nieuwe kansen. Door vanaf de start in te zetten op stimuleren van alternatief vervoer (openbaar vervoer, deelauto's en fiets) kan het autogebruik terug gedrongen worden. In het concept is ook gekozen voor een eenvoudig toegankelijke gezamenlijke fietsenstalling om het eenvoudiger te maken de fiets te pakken. Bij de ontwikkeling van de Fultonbaan 70 is al ingezet op deelauto's. Afhankelijk van het gebruik zullen meerdere auto's ingezet worden. Hiervan profiteren niet alleen de bewoners, maar ook kantoorgebruikers. Bij toekomstige ontwikkeling kan op basis van tellingen het aantal parkeerplaatsen nog verder gereduceerd worden.

De omgeving is een woonomgeving is een woon--werkgebied binnen 5 minuten fietsafstand van het centrum en de werkgebied binnen 5 minuten fietsafstand van het centrum en de dichtstbijzijnde tramhalte. Op circa 50 meter afstand van het project bevindt zich een bushalte. Daarmee zijn de alternatieven optimaal beschikbaar.

Het gemiddelde autobezit in Nieuwegein lag in 2019 op 1 auto per huishouden. Voor de beoogde doelgroepen ligt het autobezit nog lager. In combinatie met de grootte van de woningen (75% van de woningen is kleiner dan 70 m^2 gebruiksoppervlakte) is de gemiddelde grootte van de huishoudens 2 personen. Bij het ontwerp van het project is uitgegaan van de vrijstellingsnorm vanwege het verwachte autobezit enerzijds en de groene ambitie van Rijnhuizen anderzijds.

Hierbij is volgens de parkeerbalans in figuur 8 invulling gegeven aan de geldende parkeernormering op grond van de 'Koersdocument Parkeren', uitgaande van een norm van 1,2 – 1,25 parkeerplaatsen per woning. Voor verdere uitleg omtrent de parkeernormeringen wordt verwezen naar bijlage 3.

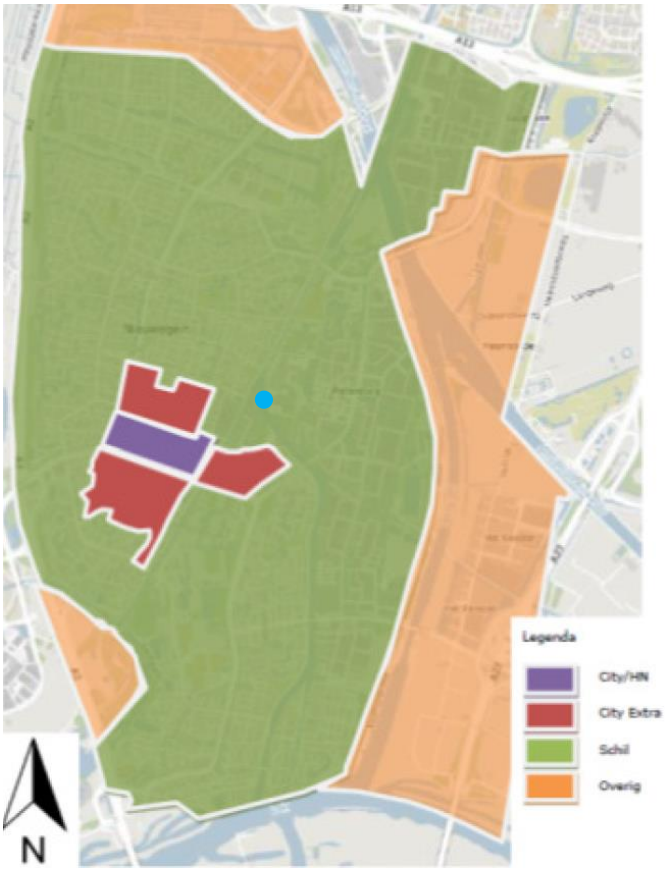
Mogelijk wordt de parkeerbalans nog enigszins aangepast. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen zal in dat geval een definitieve parkeerbalans worden ingediend.

De aanwezige parkeercapaciteit zal vanuit de gemeente worden gemonitord aan de hand van parkeerdrukonderzoek. Indien na voltooiing van de transformatie van Rijnhuizen blijkt van structurele overcapaciteit, dan zullen de parkeerplaatsen langs de openbare weg kunnen worden omgezet naar groen.

Categorie Functies	Schil	Schil vr. norm	Woningen	Parkeren benodigd	vr. norm
Wonen					
Gestapelde woning groter dan 80m2 BVO met parkeren op eigen terrein	1,6	1,35			
Gestapelde woning groter dan 80m2 BVO zonder parkeren op eigen terrein	1,25	1	15	18,75	15
Gestapelde woning tussen de 60m2 BVO en 80m2 BVO met parkeren op eigen terrein	1,4	1,2			
Gestapelde woning tussen de 60m2 BVO en 80m2 BVO zonder parkeren op eigen terrein	1,25	1	93	116,25	93
Gestapelde woning tot 60m2 BVO met parkeren op eigen terrein	1,2	1			
Gestapelde woning tot 60m2 BVO zonder parkeren op eigen terrein	1,2	0,8	29	34,8	23,2
Serviceflat / bejaardenwoning / aanleunwoning (*)	0,6	0,3	91	54,6	27,3
* Voor zorgspectrum zijn hier de revalidatie-units opgenomen				224,4	158,5
Zorgspectrum geeft aan 46 parkeerplaatsen benodigd te hebben					

Parkeerplaatsen	
Parkeergarage (openbaar toegankelijk)	117
Parkeergarage zorgspectrum (personeel en bezoek)	44
Parkeerplaatsen openbare weg	20
	181
Benodigd conform parkeernormering	224
Saldo	-43
Benodigd conform parkeernormering vrijstellingsnorm	159
Saldo	23
Benodigd conform vrijstellingsnorm en maatwerk Zorgspectrum	177
Saldo	4

Figuur 9: Parkeerbalans



Figuur 10: Geografische afbakening van centrum, schil en buitengebied van de gemeente Nieuwegein, projectgebied indicatief weergegeven met blauwe stip (Bron: Koersdocument Parkeren).

Als verdere toelichting bij deze parkeerbalans moge het volgende dienen. De Fultonbaan is gelegen in gebied dat is aangeduid als 'overig' in het Koersdocument Parkeren (zie figuur 9), zodat de parkeernormering hiervoor is gehanteerd.

De mobiliteitstoets bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De aard van de te vestigen functie(s) (arbeidsintensiteit, mate van zakelijk autoverkeer, het aandeel lease-auto's, het aantal bezoekers).
2. De mate waarin de functie mobiliteitsbeleid uitvoert (vervoermanagement).
3. De uitstraling naar omgeving (eventuele noodzaak voor vergunningenstelsel).
4. De mate van uitwisselbaarheid van beschikbare parkeerplaatsen.
5. De beschikbaarheid van alternatieve vervoerwijzen (bereikbaarheidsprofiel).

Aard van de te vestigen functie
De te vestigen functies op Fultonbaan 10-30 zijn 'wonen' en 'zorgverlening'. Middels een gevarieerd appartementenaanbod wordt gebouwd voor de behoefte van starters, herstarters en ouderen, waaronder het autobezit volgens het CBS al een aantal jaar dalend is. Tevens blijkt dat deze trend nog veel sterker is voor jongeren in de stedelijke omgeving. Gelet op de reeds 10 jaar oude parkeernomen, kan gesteld worden dat de parkeerbehoefte in de praktijk lager zal liggen.

Tegelijkertijd zal er naar verwachting wel ruimte nodig zijn voor kortdurend parkeren bij laden en lossen door diverse bezorgdiensten. In het bouwplan wordt hier ook rekening mee gehouden door op korte afstand van de ingang te voorzien in een parkeerplaats.

Uitstraling naar omgeving
Volgens de Koersdocument Parkeren komen functies die aantoonbaar bijdragen aan het bereiken van het belang dat in het gebied waar de functie zou moeten komen beoogd wordt in aanmerking voor relatief lagere parkeernormen. De functies 'wonen' en 'zorgverlening' levert in onderhavige ontwikkeling een aantoonbare bijdrage aan het belang van het gebied, welke momenteel de gewenste transitie inzet van werken (kantoren) naar wonen.

Mate van uitwisselbaarheid van beschikbare parkeerplaatsen
In het voorzien van de parkeerbehoefte wordt gekozen voor een integrale benadering van de drie appartementencomplexen. De drie appartementencomplexen delen na onderhavige ontwikkeling zowel de ontsluiting naar de Fultonbaan, als ook een aantal parkeerplaatsen.

Beschikbaarheid van alternatieve vervoerwijzen
Binnen een straal van 130 meter bevinden zich twee bushaltes waarlangs meerdere buslijnen rijden welke onder meer een directe verbinding vormen naar Utrecht Centraal en het centrum van Nieuwegein. Dit maakt onderhavig projectgebied uitstekend bereikbaar voor het openbaar vervoer.

Beeldkwaliteit en leefbaarheid
In het plan is gekozen om zoveel mogelijk te parkeren uit het zicht. Door parkeren uit het zicht te houden verbeterd de leefbaarheid in het projectgebied. Er is hierdoor meer ruimte voor groen en verkeer hoeft niet tussen de appartementencomplexen te rijden. De parkeervoorzieningen worden

ontsloten langs de oostzijde van het projectgebied en er is een duidelijke grens tussen de ontsluiting en de openbaartoegankelijke tuin.

Door te kiezen voor centrale gemeenschappelijke tuinen wordt bijgedragen aan de leefbaarheid en de verkeersveiligheid doordat er een veilige omgeving gecreëerd wordt waar kinderen geen last hebben van verkeer. Daarnaast vindt uitstoot en geluidproductie van verkeer plaats aan de rand van het projectgebied.

7 Natuur

7.1 Juridisch kader

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

7.2 Gebiedsbescherming – natuurgebieden

Het projectgebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of in een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Uiterwaarden Lek, is gelegen op een afstand van circa 9 kilometer ten zuidwesten van de projectlocatie. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op een afstand van circa 2,7 kilometer ten zuiden van de projectlocatie.

In verband met de realisatie van de nieuwe woningen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd[4]. Overeenkomstig de huidige eisen is daarbij de bouwfase buiten beschouwing gelaten. Uit het onderzoek blijkt dat vanwege de nieuwe woningen geen relevante stikstofdepositie zal plaatsvinden op daarvoor gevoelige natuurgebieden.

7.3 Soortenbescherming

Eveneens staat de bescherming van dier- en plantsoorten vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Naast een algemene zorgplicht is hier ook de bescherming van aangewezen zeldzame of bedreigde inheemse diersoorten in vastgelegd. Mits dergelijke soorten aanwezig zijn op een bepaalde locatie kan dit gevolgen hebben voor de uitvoering van activiteiten.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling is daarom onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna in het gebied. Uit de flora & fauna onderzoeken[5] blijkt dat effecten op beschermde planten- en diersoorten door het beoogde plan vrijwel uitgesloten worden. Tevens wordt het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen uitgesloten. Wel zijn mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Utrecht. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

---

[4] Adromi B.V., *Herontwikkeling Fultonbaan 10-30 te Nieuwegein Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase*, 24 augustus 2021, R202163/2101, bijlage 4

[5] Mertens, *Eindrapportage quick scan soortbescherming Wet Natuurbescherming Fultonbaan 10 Nieuwegein*, oktober 2019, 2021.2821, Bijlage 5
Mertens, *Eindrapportage quick scan Fultonbaan 30 te Nieuwegein,* februari 2021, 2019.3446, (Bijlage 6
IDDS, N954 Rapport nader onderzoek vleermuis – Fultonbaan 30 Nieuwegein, 2 oktober 20202008N954/RSL/Rap, (Bijlage 7

De plannen aan de Fultonbaan 10-30 te Nieuwegein zijn niet in strijd met het gesteld binnen de Wet Natuurbescherming. De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

8 Water

8.1 Beleidskader

In de Waterkoers 2016-2021 beschrijft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In de Waterkoers zijn onder andere de maatregelen vastgelegd die voortkomen uit onder andere de Kaderrichtlijn Water, het nationale waterplan en het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de waterveiligheid en de beschikking van schoon water van belang. Hiervoor heeft het waterschap maatregelen opgesteld. Daarnaast komt er meer ruimte voor bedrijven, burgers en maatschappelijke organisaties om plannen op te zetten.

Kenmerkend voor de nieuwe koers is de visie ‘Samen Doen’. De rol van een waterschap dat zelf alles bepaalt en betaalt wordt kleiner en er wordt meer ruimte gelaten voor initiatieven van derden. Het waterschap nodigt marktpartijen uit om met innovatieve ideeën te komen. Focus ligt ook op het omgaan met extremen door klimaatverandering, de transitie naar de circulaire economie en het vergroten van het waterbewustzijn van inwoners.

De watertoets heeft als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. In het Handboek Watertoetsproces (2013) licht HDSR de te nemen stappen in de Watertoets toe en geeft het aan hoe de planontwikkelaar of gemeente rekening houdt met het watersysteem. Dit gebeurt aan de hand van een beleidskader en randvoorwaarden of eventuele consequenties. Onderscheid wordt gemaakt in de thema’s: Waterveiligheid, schoon water, waterkwaliteit en ecologie, afvalwaterketen, voorkomen wateroverlast en –tekort, grondwater en beheer en onderhoud. Daarnaast wordt een aantal specifieke thema’s benoemd als groene daken en infiltratievoorzieningen.

De Keur 2018’ van HDSR is gebaseerd op “ja mits” in plaats van “nee tenzij”, waardoor meer ruimte gegeven kan worden aan nieuwe initiatieven waarbij het uitgangspunt is dat er sprake is van een verantwoordelijk watergebruik. De volgende algemene doelcriteria gelden voor alle activiteiten (op en rond oppervlaktewater, waterkeringen en voor het onttrekken of infiltreren van grondwater):

- Kwaliteit van oppervlaktewater moet in stand blijven en voor ecologie waar mogelijk verbeteren.
- De mogelijkheid voor maatschappelijk medegebruik moet in stand blijven.
- De veiligheid moet gewaarborgd blijven en schade aan waterstaatswerken en eigendommen van derden moet worden voorkomen.
- Taakuitoefening van het waterschap wordt niet belemmerd.
- Initiatiefnemer en/of uitvoerder is verantwoordelijk voor het in dezelfde of verbeterde toestand achterlaten van het werk en werkterrein.

Activiteiten bij oppervlaktewater mogen geen nadelige effecten hebben voor:

- De dimensionering van het watersysteem zoals vastgelegd in de legger.
- De goede werking van het watersysteem (doorvoercapaciteit of vastgestelde peilbeheer bij verschillende belastingen).
- Het kunnen uitvoeren van onderhoud en de bereikbaarheid.
- Toekomstige capaciteitsvergroting van het watersysteem.

Veel handelingen zijn toegestaan, waarbij de initiatiefnemer een zorgplicht heeft voor bovenstaande doelcriteria.

Voor het gebied Rijnhuizen is in de 'Kwalteitskader Rijnhuizen 2017' een blauw raamwerk ontworpen. Het gebied bevat veel wateroppervlak. Onderdelen van het plan zijn maatregelen om het onderhoud te optimaliseren, het creëren van een duurzaam watersysteem en het zichtbaar en beleefbaar maken van het water.

8.2 Watertoets

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van het Watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m^2 in stedelijk gebied en 1.000 m^2 in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. De compensatie-eis van het hoogheemraadschap is 15% van de toename in verharding. Het dempen van een watergang dient 1 op 1 gecompenseerd te worden.

<u>Beoordeling projectgebied</u>

In de bestaande situatie bestaat het projectgebied overwegend uit verharding en bebouwing. Hierdoor is er geen sprake van (ruimte voor) het vasthouden en vertraagd afvoeren van water. In de beoogde situatie zal het projectgebied flink worden vergroend en wordt bufferopvang gecreëerd. Door deze opvang en deze vergroening wordt er meer water vastgehouden waarna het geleidelijk kan infiltreren en/of wordt afgevoerd. Op dit vlak wordt ook verwezen naar paragraaf 4.4 waarin reeds is ingegaan op de concrete maatregelen op het vlak van waterkwantiteitsbeheersing.

Door de gemeente Nieuwegein is de voorwaarde gesteld dat minimaal 20 mm hemelwater per uur op eigen terrein dient te worden gebufferd en vertraagd moet worden afgevoerd. Zoals aangegeven in paragraaf 4.4 wordt deze buffer gerealiseerd middels de gedeeltelijke groene daken en de gemeenschappelijke binnentuinen. De groene daken worden voorzien van kratjes met capillaire werking en daarboven grond. Het betreft een drievoudig systeem:
- Permanent water dat opgenomen wordt door de planten of verdampt;
- Buffering met langzaam leeglopen van neergekomen hemelwater;
- Overschotten op gescheiden rioolsysteem.

Het perceel heeft een oppervlak van 8.535 m^2, waarvan circa 2.525 m^2 groen zal zijn. In aanvulling op de groene daken biedt het perceel voldoende bufferopvang. Relevant hierbij is uiteraard ook dat de vegetatie op het dak hemelwater zal opnemen / en water uit de opvang zal verdampen, waardoor in combinatie met vertraagde afvoer ook minder hemelwater zal worden afgevoerd dan er neergeslagen is.

In de beoogde ontwikkeling is dus geen sprake van toename in afwaterend oppervlak. Gelet hierop zijn er geen water compenserende maatregelen nodig.

8.3 Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige gemeentelijke riolering. Deze riolering en de ontvangende afvalwaterzuiveringsinstallatie zijn van afdoende capaciteit om dit water te transporteren en te verwerken.

9 Milieu

9.1 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is vastgelegd voor welke activiteiten een milieueffectrapport of m.e.r.-beoordeling vereist is.

Gelet op artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. bestaat de verplichting voor het bevoegd gezag om de artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid en 7.20a van de Wet milieubeheer toe te passen. Dit komt erop neer dat het bevoegd gezag verplicht is om een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van een besluit voor een in de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze beslissing wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit genoemd.

De drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn enkel relevant bij de vraag of er voor een ontwikkeling ook een zogenaamde aanmeldnotitie dient te worden opgesteld (naar aanleiding waarvan separate besluitvorming aan de orde is of er een milieueffectrapport noodzakelijk is). Worden de drempelwaarden uit onderdeel C van de bijlage overschreden, dan is een milieueffectrapportage noodzakelijk.

Echter een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet alleen vereist indien sprake is van een besluit als bedoeld in kolom 4 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. *en* de drempelwaarden voor de desbetreffende activiteit worden overschreden, maar ook indien de drempelwaarden *niet* worden overschreden. Zowel het college als de raad zijn op grond van artikel 7.1, vierde lid, van de Wet milieubeheer bevoegd om een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Onderhavig project kan in principe worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van stedelijk gebied als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. onder D categorie 11.2. Het project ligt qua omvang evenwel onder de vastgestelde drempelwaarde van 100 hectare of 2.000 woningen.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of te worden beantwoord of sprake is van een zodanige wijziging dat sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Het voornemen betreft het ontwikkelen van 137 appartementen en 91 zorgunits op een perceel in bestaand stedelijk gebied waarop reeds bebouwing van vergelijkbare omvang aanwezig is. Gelet op de omstandigheid dat de bouwenvelop wijzigt kan het plan worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., zodat een vormvrije milieueffectbeoordeling noodzakelijk is.

Daarbij dient aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III bij de Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van

bepaalde openbare en particuliere projecten (de m.e.r.-richtlijn) te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Op dit vlak wordt verwezen naar het onderstaande.

9.1.1. M.e.r.-richtlijn

Blijkens de considerans van de Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling (2011/92/EU, OJ L 26, 28.1.2012, pp. 1-26 hierna ook: de Richtlijn) van bepaalde openbare en particuliere projecten is de richtlijn bedoeld voor openbare en particuliere projecten die mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Voor dergelijke projecten dient alleen een vergunning te worden verleend na een beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten die deze projecten kunnen hebben, mede de specifieke kwetsbaarheid van het milieu in de omgeving van het beoogde project in aanmerking genomen.

Blijkens de richtlijn zijn in het kader van een beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten van een bepaalde ontwikkeling voornamelijk de volgende aspecten relevant:

- Een hoog beschermingsniveau van het milieu en de menselijke gezondheid;
- Efficiënt gebruik van hulpbronnen, waaronder zo veel mogelijk beperking van het grondgebruik; en beperking van het ruimtebeslag;
- Duurzame groei in de Unie waartoe de voorziene procedures moeten worden vereenvoudigd en moeten worden geharmoniseerd;
- Bescherming van biodiversiteit en ecosysteemdiensten, waaronder het mariene milieu;
- Het voorkomen en tegengaan van klimaatverandering, waaronder bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering;
- Preventie en beheersing van rampen en voorkomen van kwetsbaarheid bij rampen.

Het bevoegd gezag dient blijkens de considerans de directe en indirecte aanzienlijke milieueffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval door aanvullende zelfstandig verzamelde informatie in overweging te nemen.

Zoals aangegeven is een sprake van een project waarvoor een milieueffectbeoordeling dient plaats te vinden. Ten einde te beoordelen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten, wordt aan de hand van de criteria van bijlage III van de Richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten een m.e.r. beoordeling uitgevoerd.

9.1.2. Kenmerken van het project

Bij de kenmerken van een project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

<u>a) de omvang van het project</u>

Er is sprake van de realisatie van appartementen met bijbehorende ontsluiting en parkeerplaatsen.

Gelet op de schaal en omvang van de infrastructuur en de bedrijfsfuncties in de directe omgeving is het project van geringe omvang.

b) de cumulatie met andere projecten
Het project is solitair gelegen. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten die nog in ontwikkeling zijn.

Eventuele cumulatieve effecten hebben betrekking op de verkeersbewegingen / verkeersaantrekkende werking. Het plan voorziet op eigen terrein in parkeren, zodat in zoverre geen rekening behoeft te worden gehouden met cumulatieve milieueffecten vanwege parkeren.

Zoals blijkt uit paragraaf 6.1 wordt rekening gehouden met enige toename van de verkeersbelasting. Eventuele cumulatie op het vlak van verkeer is verdisconteerd in het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Uit raadpleging van deze online informatie blijkt niet van een geprognosticeerde (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen ter plaatse. Er blijkt evenmin van een relevante stikstofdepositie op daarvoor gevoelige beschermde natuurgebieden (zie hiervoor paragraaf 7.3).

c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen
Voor het realiseren van de nieuwbouw zullen indirect natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt in de vorm van onder meer bouwmaterialen, water en energie. Gebruik van deze hulpbronnen zal gangbaar zijn voor hedendaagse woningbouw. Er worden in het kader van dit project geen uitzonderlijke bouwmethoden of materialen toegepast. Waar mogelijk worden gerecyclede materialen en/of recyclebare materialen toegepast.

Verder wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van prefab gebouwonderdelen. Dit vermindert de hinder die voor de omgeving zal worden veroorzaakt op de bouwplaats (bouwgeluid e.d.). Dit vermindert verder het ontstaan van bouw- en sloopafval doordat materialen op de bouwplaats op maat dienen te worden gemaakt, met bijbehorende extra aan- en afvoerbewegingen. Tot slot zijn de betrokken elementen als geheel herbruikbaar in geval van een toekomstige sloop van de nieuwbouw.

Voor materiaalgebruik en energieprestatie zijn de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit leidend. Het plan zal, binnen de randvoorwaarden voor een sluitende planontwikkeling, zo materiaal- en energie-efficiënt mogelijk worden uitgevoerd.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen zal zich na voltooiing beperken tot het gebruik van nutsvoorzieningen in de context van de bewoning. Er dient in lijn daarmee rekening te worden gehouden met het gebruik van natuurlijke hulpbronnen voor verwarming, ventilatie, koeling, warm water en het bereiden van maaltijden.

Voor zover de grond beschouwd dient te worden als natuurlijke hulpbron is relevant dat deze hulpbron al in gebruik is geweest voor de bedrijvigheid. De aanwezige bodemverontreiniging wordt gesaneerd en kan zo nodig met aanvullende saneringsmaatregelen geschikt worden gemaakt voor woongebruik. Onderhavig project draagt bij aan efficiënt hergebruik van grond als natuurlijke hulpbron. Het project maakt optimaal gebruik van de reeds aanwezige infrastructurele voorzieningen, waardoor uitbreiding van infrastructuur ter ontsluiting van het plangebied niet aan de orde is.

d) de productie van afvalstoffen
Er dient rekening te worden gehouden met het ontstaan van bouw- en sloopafval tijdens de bouw. Hierbij moet gedacht worden aan de gangbare restanten van bouwmaterialen.

Na realisatie zal rekening moeten worden gehouden met regulier communaal afval afkomstig van de bewoners.

Geconcludeerd kan worden dat er op dit punt geen bijzonderheden te verwachten zijn, zowel qua aard als qua omvang van het te verwachten afval.

e) verontreiniging en hinder
De locatie kende een bedrijfsmatig gebruik (kantoor) en is nog als zodanig bestemd. Als gevolg van onderhavig plan dient rekening te worden gehouden met enige toename van verkeer van en naar de locatie. De toename van verkeer heeft een beperkte invloed op de omliggende (woon)gebieden. Dit komt omdat het gebied direct is aangesloten op de hoofdontsluitingsweg van het gebied.

Verder zal er als gevolg van deze ontwikkeling geen sprake zijn van verontreiniging en hinder. Het bodembelastingsrisico ten aanzien van woongebruik is minimaal. Uit de aard der functie en de ligging in het bebouwingslint wordt er geen verontreiniging van bodem of lucht voorzien noch geurhinder of lichthinder verwacht.

f) risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën
Met onderhavig plan wordt enkel voorzien in nieuwe (zorg)appartementen. Vanuit de aard der functie is dan ook geen sprake van gebruik van risicovolle stoffen of technologieën.

Als het gaat om ongevallen zou sprake kunnen zijn van ongevallen in relatie tot verkeer. Dit zijn echter geen risico’s specifiek voor deze locatie maar van toepassing op alle verkeerssituaties.

Voor wat betreft het risico op calamiteiten door overstromingen, bijvoorbeeld vanwege klimaatverandering, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.. Los hiervan betreft dit een projectoverschrijdend aspect dat in dit kader niet het hoofd kan worden geboden, mede omdat het stedenbouwkundig onwenselijk is om het perceel nog verder op te hogen tot een waterveiliger niveau. Vooralsnog bestaan er geen plannen de betrokken polder te ontvolken om te dienen als bufferopvang in geval van hoogwater. Evenmin blijkt dat het vanwege klimaatverandering onverantwoord zou zijn hier de komende 30 jaar (de economische afschrijving van de nieuwe investeringen) de beoogde functies te vestigen.

In het kader van de vormgeving van de nieuwbouw zal het voorzorgbeginsel worden gehanteerd met het oog op het voorkomen van zoönose. Van belang is hoe dan ook dat er in de directe nabijheid geen sprake is van veehouderijen of andere functies waar grote concentraties van dieren te verwachten zijn. Verder zullen waar nodig maatregelen worden genomen om te voorkomen dat vleermuizen zich vestigen in/aan woongebouwen op locaties waarbij sprake zal zijn van een verhoogd contactrisico met

uitwerpselen en/of dode vleermuizen, bijvoorbeeld in relatie tot een terras of balkon. Dit is overeenkomstig de richtlijnen van de WHO[6].

9.1.3. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

a) het bestaande grondgebruik

De projectlocatie en de wijde omgeving zijn sinds jaar en dag droog gelegd en in cultuur gebracht. Het bestaande grondgebruik van de projectlocatie zelf betreft gebruik voor kantoordoeleinden. De behoefte aan dit gebruik is sterk verminderd vanwege de automatisering (zoals minder behoefte aan archiefruimte, meer thuiswerken).

b) de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

De projectlocatie en het omliggende gebied bevatten geen natuurlijke hulpbronnen. Het betreft in cultuur gebracht terrein. Er bestaan geen concrete plannen om ter plaatse natuurgebied te realiseren.

Voor wat betreft het effect op aanwezige natuurgebieden heeft onderzoek plaatsgevonden naar de stikstofdepositie, zie paragraaf 7.2. Uit het onderzoek blijkt dat geen drempelwaarden zullen worden overschreden.

c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:

i) wetlands

Er is geen sprake van een wetland in het gebied. Het plan leidt evenmin tot een aantasting van het bestaande waterbergende en/of -afvoerende vermogen van het systeem.

ii) kustgebieden

Er is geen sprake van kustgebied. De zee bevindt zich op een afstand van circa 31,5 kilometer.

iii) berg- en bosgebieden;

Er is geen sprake van berg- of bosgebied.

iv) reservaten en natuurparken;

Er is geen sprake van reservaten of natuurparken in de directe omgeving.

v) gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand (1) en Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (2).

[6] PREDICT, *Living safely with bats*, juli 2018, Africa version

De ontwikkeling heeft geen effecten voor beschermde natuurgebieden, zie het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek (zie paragraaf 7.2).

vi) gebieden waarin de bij wetgeving van de Unie vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden
Er is geen sprake van overschrijding van de milieukwaliteitsnormen in het gebied. Dit geldt ook voor de luchtkwaliteit, mede gelet op het NSL-2 (zie paragraaf 9.5).

vii) gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
Er is in Europese context geen sprake van gebied met een hoge bevolkingsdichtheid, ook al is Nederland als zodanig een dichtbevolkt land. Reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat relatief weinig hoogbouw aanwezig is.

viii) landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Het landschap is niet van beperkt historisch of cultureel belang. Er is sprake van een bebouwingslint dat typerend is voor het gebied. De beoogde nieuwbouw sluit aan bij de van oorsprong meer volumineuze bedrijfsbebouwing welke van oudsher buitendijks gevestigd was.

Wat betreft archeologie is van belang dat geen rekening wordt gehouden met relevante archeologische waarden (zie paragraaf 5.2).

9.1.4. Kenmerken van het potentiële effect

De potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in beschouwing worden genomen en in het bijzonder betrekking hebben op:

a) het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
Het mogelijke effect van het project beperkt zich tot de belendende percelen en ook daar is het milieueffect gering. Op dit punt kan ook worden verwezen naar de informatie die is opgenomen onder het kopje ‘cumulatie’.

b) het grensoverschrijdende karakter van het effect;
De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de bevolking van België, het Verenigd Koninkrijk of Duitsland. Dit geldt ook voor de bevolking van verderaf gelegen nationale staten.

c) de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
De ontwikkeling kan als weinig complex worden gekarakteriseerd, ook wat betreft het effect daarvan.

d) de waarschijnlijkheid van het effect;
Het is waarschijnlijk dat het effect van de ontwikkeling zich zal beperken tot enkele meters afstand van de perceelgrens en ook daar gering zal zijn.

e) de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;
De ontwikkeling zal voor onbepaalde tijd worden bestemd, aangevraagd en vergund. De gebouwen zullen voortdurend aanwezig zijn. Het gebruik zal gedurende het gehele etmaal en het gehele jaar plaatsvinden. Door verhuizing van de bewoners, sloop van de gebouwen en verwijdering van verdere

infrastructuur is het effect van de ontwikkeling omkeerbaar, zij het dat in geval van sloop fundatiepalen in de grond aanwezig zullen blijven.

Conclusie

Doel van vormvrije mer-beoordeling is te achterhalen of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. Gelet op het voorgaande en hetgeen verder is beschreven in deze onderbouwing en in de tot deze onderbouwing behorende onderzoeksrapportages, is er geen aanleiding om voor onderhavig project een m.e.r.-procedure te doorlopen, gelet op de schaal en omvang van het project, de te verwachten effecten op de omgeving en de aard van de omgeving. Er zijn immers geen belangrijke milieugevolgen te verwachten.

9.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009). In deze VNG-brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Plettenburg – De Wiers 2009' zijn in de directe omgeving enkel kantoren toegelaten. Kantoren worden ingedeeld in milieucategorie 1. Hierbij geldt een minimale onderlinge afstand van 10 meter.

Op de kaart is te zien dat in het gebied Rijnhuizen Hoog bedrijven tot milieucategorie 2 zijn toegestaan. Hierbij geldt een minimale afstand van 30 meter tot een hindergevoelig object. Binnen 30 meter van het projectgebied zijn evenwel geen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 gelegen.

Aan de oostzijde van de provinciale weg N408 zijn bedrijven in de categorie 3.2 toegelaten. Hiervoor wordt een milieucontour van 100 meter gehanteerd. Het projectgebied valt ook buiten de milieucontour van de categorie 3.2 bedrijven.

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving, daarnaast zullen de bedrijfsbestemmingen in de omgeving geen relevante hinder voor de toekomstige woningen in het projectgebied veroorzaken.

De ten oosten van de Plettenburgerbaan gelegen bedrijven bevinden zich op het gezoneerde industrieterrein 'Plettenburg-De Wiers'. Op dit punt wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in paragraaf 9.3.

9.3 Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op geluidgevoelige objecten zoals is vastgesteld in de Wet geluidhinder. De te realiseren woningen in onderhavig plan zijn dergelijke geluidgevoelige objecten.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Voor het stedelijk gebied bedraagt deze zone 200 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 350 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

Het projectgebied van de beoogde ontwikkeling ligt binnen de 200 meter geluidszone van onder meer de Plettenburgerbaan. Verder is de locatie gelegen binnen de geluidzone industrielawaai van het industrieterrein 'Plettenburg – De Wiers'. Conform de Wet geluidhinder heeft onderzoek plaatsgevonden[7]. Blijkens het geluidsonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Wegverkeer- en industrielawaai
Het verkeer op de Plettenburgerlaan veroorzaakt een overschrijding op het bouwplan van de voorkeurswaarde voor geluidbelasting vanwege wegverkeer. Deze voorkeurswaarde bedraagt 58 dB. Voor de Plettenburgerbaan wordt echter net onder de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB gebleven. Vanwege de Plettenburgerbaan dienen hogere waarden te worden vastgesteld.

Voor het aspect industrielawaai wordt geadviseerd hogere waarden van 52 dB(A) vast te stellen, zodat het bouwplan geen toekomstige beperkingen zal opleveren voor het geluidgezoneerde industrieterrein.

Wegverkeerslawaai en industrielawaai op zichzelf vormen gelet hierop geen belemmering voor het plan.

Cumulatie
De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van het plan bedraagt ten hoogste 65 dB. De gemeente Nieuwegein hanteert een bovengrens van 65 dB, hierboven worden geen hogere waarden verleend. Het plan voldoet hieraan. Ook de cumulatieve geluidbelasting is op zichzelf geen belemmering.

Beleid hogere waarden en gebouwontwerp
In het bouwplan wordt rekening gehouden met de geprognosticeerde geluidbelastingen door conform de te verlenen hogere waarden en het daarmee samenhangende beleid maatregelen te nemen, te weten voorzien van een geluidsluwe zijde, geluidsluwe buitenruimte en een woningindeling waarbij rekening is gehouden met het bieden van een zo goed mogelijk akoestisch binnenklimaat.

De oostgevels hoeven in principe niet als dove gevel te worden gerealiseerd. De kopgevels worden gerealiseerd als zijnde dove gevels, opdat ook aan deze zijde wordt voldaan aan de bovengrens.

[7] Adromi B.V., *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai Fultonbaan 10-30 Nieuwegein,* 26 november 2021, fe/R202163/03/01/2101, bijlage 13

Conclusie geluid
Al met al kan worden geconcludeerd dat het thema geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

9.4 Geurhinder
In de omgeving van het projectgebied is geen sprake van geurhinder. Het bouwplan heeft evenmin betrekking op functies ten aanzien waarvan eventuele geurhinder relevant kan zijn. Het aspect geurhinder is dan ook niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

9.5 Luchtkwaliteit
Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Van belang hierbij is de invloed van het bouwplan op de plaatselijke luchtkwaliteit alsook de invloed van kwaliteit van de omgevingslucht op het bouwplan.

9.5.1 Wettelijk kader
De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien:

1. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. De luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. Een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) met minder dan 3% van de grenswaarde (1,2 µg/m^3 PM_{10} of NO_2 en 0,75 µg/m^3 $PM_{2.5}$ jaargemiddeld);
4. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Sinds 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM_{10} in werking. Voor NO_2 geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden. Voor Elementair Koolstof (EC) gelden geen grenswaarden, maar de concentratie van deze stof in de buitenlucht vormt eveneens een parameter bij de beoordeling van de luchtkwaliteit.

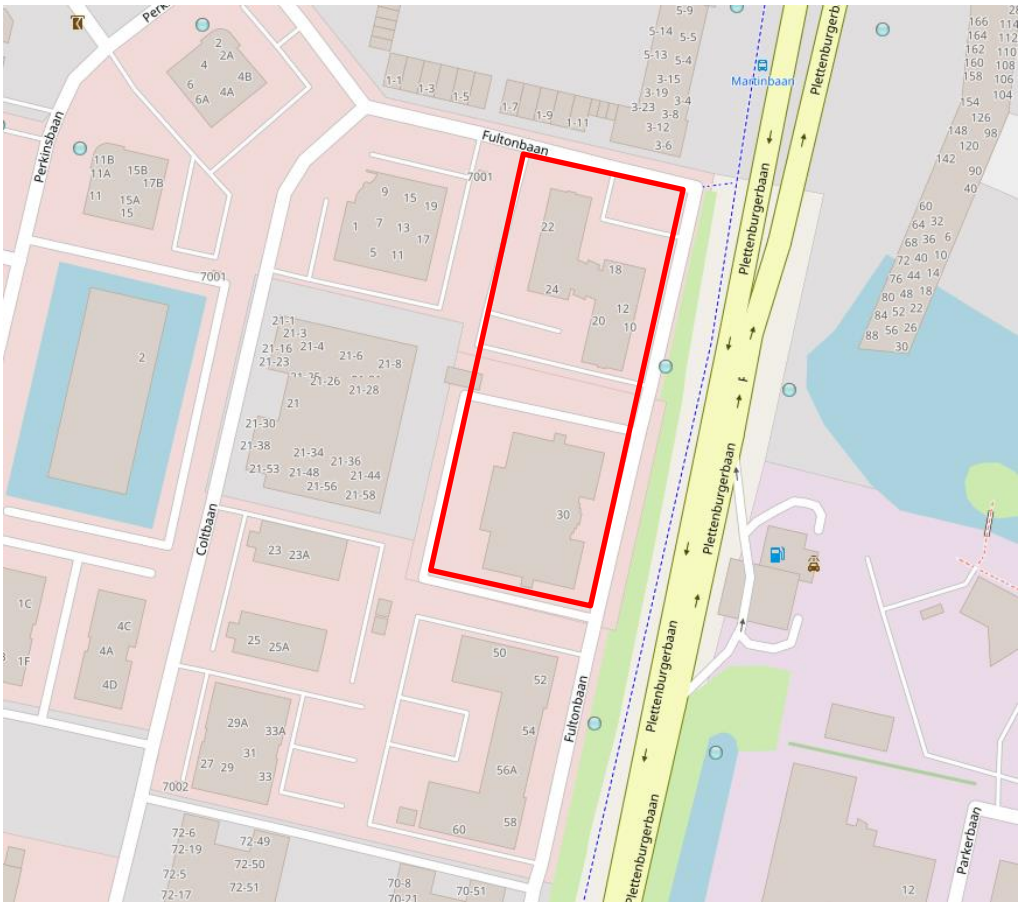
9.5.2 Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit
Het plan is niet van die grootte dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen[8]. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is vastgelegd in welke situaties

[8] Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg. In de overige gevallen, die niet in het Besluit NIBM genoemd worden, zal op een andere manier, bijvoorbeeld door middel van berekeningen, aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

sprake is van een ontwikkeling van zodanig geringe omvang dat kan worden aangenomen dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

In de context van een goede ruimtelijke ordening dient los daarvan te worden nagegaan of een ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Uit de NSL-tool[9] blijkt dat pas vanaf 1.370 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tot slot in is in de NSL-monitoringstool gekeken naar de luchtkwaliteit bij de projectlocatie (figuur 11). De resultaten hiervan worden weergegeven in tabel 1.



Figuur 12: Uitsnede NSL-monitoringstool, projectgebied indicatief rood omlijnd (Bron: ww.nsl-monitoring.nl).

Tabel 1: Monitoring NSL-Tool luchtkwaliteit van omgeving (Bron: Rijksoverheid 2021)

Monitoring NSL 2021			
Rekenjaar 2019	Stof	Fultonbaan	Norm
	NO_2	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}c$	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}d$	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m³
	$PM_{2,5}$	<20 µg/m³	25 µg/m³ jaargemiddelde

[9] https://www.nsl-monitoring.nl/

	EC	0,75 - 1 µg/m³	
Rekenjaar 2020			
	NO_2	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}c$	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}d$	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m³
	$PM_{2,5}$	<20 µg/m³	25 µg/m³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m³	
Rekenjaar 2030			
	NO_2	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}c$	<35 µg/m³	40 µg/m³ jaargemiddelde
	$PM_{10}d$	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m³
	$PM_{2,5}$	<20 µg/m³	25 µg/m³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m³	

Zoals zichtbaar is, wordt geen rekening gehouden met een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen ter plaatse. De geprognosticeerde concentraties liggen zelfs ver onder de grenswaarden, zodat ook van de voorgenomen ontwikkeling geen overschrijding valt te verwachten.

9.6 Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem, gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid, zich niet verzetten tegen het door onderhavig bestemmingsplan beoogde gebruik.

Bekend is dat in het verleden het perceel gebruikt is als goederenopslagplaats. In het 1977 heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is een actueel bodemonderzoek noodzakelijk.

Fultonbaan 10-30, onbebouwd deel

Door IDDS is een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd[10]. De doelstelling van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie te worden verworpen.

Plaatselijk overschrijden enkele OCB's de interventie waarden. Formeel dient een nader bodemonderzoek te worden geadviseerd. Op basis van de gelijktijdig uitgevoerde partijkeuring (2001N339/ISO/rap2) bestaat niet het vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de resultaten van de partijkeuring komt naar voren dat de kwaliteit van de bodem conform het Besluit bodemkwaliteit klasse "industrie" betreft. Aanvullend onderzoek wordt beperkt doelmatig geacht.

[10] IDDS, *Fultonbaan 30 te Nieuwegein Milieuhygiënisch vooronderzoek Verkennend milieukundig bodemonderzoek*, 2 maart 2020, 2001N339/ISO/rap1, bijlage 8

In navolging van de resultaten van het eerder uitgevoerde verkennend onderzoek zijn aanvullende boringen verricht[11] ten einde de mate en omvang van de verontreiniging met OCB's in kaart te brengen. Op de locatie is de zandige bovengrond niet verontreinigd met OCB's. Onder deze zandlaag komt klei voor. Op de locatie is sprake van een tweetal contouren waarbinnen de kleilaag sterk verontreinigd is met voornamelijk DDE, te weten:

- Op het zuidelijk deel van het perceel is sprake 420 m² sterk verontreinigde grond over een laagdikte van circa 0,4 meter, waarmee de omvang is bepaald op 168 m³ sterk verontreinigde grond;
- Op het noordwestelijk deel van het perceel is sprake 1.025 m² sterk verontreinigde grond over een laagdikte van 0,5 meter, waarmee de omvang is bepaald op circa 513 m³ sterk verontreinigde grond.

In het zand onder het klei zijn geen OCB's aangetroffen, waarmee de verontreiniging in verticale zin is afgeperkt. Het grondwater is om deze reden niet onderzocht.

Door de omvang is sprake van ernstige gevallen van grondverontreiniging. Voor een omgevingsvergunning (bouwen) is een saneringsplan noodzakelijk waaruit blijkt dat de locatie milieu-hygiënisch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogd gebruik.

Bij functionele sanering zal de vrijkomende verontreiniging op basis van het bouwplan en noodzakelijk grondverzet moeten worden ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker en kan bij een niet spoedeisend geval de restverontreiniging worden geïsoleerd. Echter, vanwege wijzing bestemming en verkoop adviseren wij om de 0,5 meter dikke matige tot sterk verontreinigde kleilaag in de bovenste meter grond te saneren. De eerste halve meter is niet verontreinigd.

Volgens het onderzoek valt deze stof niet onder de reikwijdte van de regeling uniforme sanering. Er dient voor de voorgenomen sanering dan ook een saneringsplan te worden opgesteld.

Fultonbaan 10-30 bebouwd deel
Er heeft een nader bodemonderzoek plaatsgevonden voor de Fultonbaan 10[12]. Uit het bodemonderzoek blijkt dat in de klei in het zand onder de vloeren geen verontreinigingen met stoffen uit het standaard stoffen pakket aangetroffen zijn.

Vanwege het voormalige gebruik als boomgaard heeft ook hier aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's). Er is onder de bebouwing geen sterke verontreiniging met OCB's aangetroffen.

Partijkeuring
In navolging op bovenstaande onderzoeken heeft een partijkeuring plaatsgevonden in december 2019, zie bijlage 10. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de grond, op basis van het generieke beleid, worden ingedeeld als: 'toepasbaar voor industrie'.

[11] Milieutechniek ZVS Eemnes BV, *Nader bodemonderzoek aan de Fultonbaan 30 te Nieuwegein*, 2 november 2020, BO20240, bijlage 9
[12] Milieutechniek ZVS Eemnes, Aanvullend bodemonderzoek aan de Fultonbaan 10-30 te Nieuwegein, BO421298, 15 november 2021, bijlage 11

In Nieuwegein is het niet toegestaan om grond met de kwaliteit Industrie toe te passen, aangezien vrijwel heel Nieuwegein alleen grond kwaliteit Landbouw/natuur toestaat, gezien de relatief schone bodem. In principe kan evenwel ook buiten de gemeentegrenzen toepassing worden gevonden voor eventueel vrijkomende grond uit deze klasse.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogeheten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10-6 per jaar.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

9.7.2 Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Voor onderhavige locatie is relevant dat er aan de Plettenburgerbaan 2 een LPG-tankstation aanwezig is. De aflevering van LPG door dit tankstation zal evenwel worden beëindigd. Dit betekent eveneens dat een belangrijk deel van het transport van gevaarlijke stoffen over de Plettenburgerbaan zal worden beëindigd.

Voor wat betreft de Plettenburgerbaan is relevant dat bewoners bij een eventuele calamiteit kunnen wegvluchten aan de van de weg afgerichte zijde van het gebouw (voorzijde) en aansluitend via de Coltbaan een goed heenkomen kunnen vinden. Indien schuilen in het gebouw zelf de voorkeur heeft, is het mogelijk de luchtverversing af te schakelen zodat geen schadelijke rookgassen e.d. in het gebouw zullen worden getrokken.

Verder is van belang dat de locatie is gelegen in bestaand gebouwd gebied, goed ontsloten is en is voorzien van alle relevante infrastructuur. Vanuit oogpunt van zuinig ruimtegebruik, goede ruimtelijke ordening en behoud van leefbaarheid en stedenbouwkundige kwaliteit is het onwenselijk om onderhavige ontwikkeling niet toe te laten.

9.8 Overig

Windhinder en -gevaar wordt beoordeeld volgens de NEN 8100. Voor gebouwen tussen de 15 en 30 meter hoogte is geen CFD berekening nodig bij een gunstige inschatting door een deskundige op windhinderonderzoek. Het plan is beoordeeld door Deerns Raadgevende Ingenieurs en gezien de geringe hoogte en de ligging in ruw terrein tussen gelijkwaardige bebouwing wordt geen windhinder verwacht.

Daarnaast hoeft er bij een bouwhoogte lager dan 90 meter geen rekening te worden gehouden met radarverstoring, onderhavig bouwplan ligt ruim onder de 90 meter bouwhoogte van het radarstation Herwijnen. In de omgeving is evenmin sprake van functies die nadeel kunnen ondervinden van schaduwwerking. Het aspect elektromagnetische straling speelt geen rol op de locatie en evenmin behoeft rekening te worden gehouden met explosievenonderzoek.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van appartementen voor starters, herstarters en ouderen in Nieuwegein. De vraag naar woningen voor deze doelgroep is groot, de beoogde ontwikkeling sluit hier goed op aan. Naast de maatschappelijke ontwikkelingen op de woningmarkt, is ook het gebied Rijnhuizen in transitie van werkgebied naar woon-werk-leef gebied. Het deelgebied Rijnhuizen Hoog is door de gemeente aangewezen voor de sloopnieuwbouw van kantoren naar woningen. Tevens zijn gesprekken gevoerd met belanghebbenden in de directe omgeving van het projectgebied (zie bijlage 11), waarbij niet op verzet is gestuit. De beoogde ontwikkeling is daarmee voldoende maatschappelijk uitvoerbaar.

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde, nu met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst is gesloten voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro vormt onderdeel van de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

De ontwikkeling van de nieuwbouwappartementen aan de Foltonbaan 10-30 is een particulier initiatief. Er is sprake van een haalbare exploitatie. Het plan is financieel uitvoerbaar als met deze vergunning de benodigde zekerheid kan worden verkregen dat de ontwikkeling wordt toegelaten.

10.3 Procedure

Het ontwerp besluit heeft van XXXXXXXX tot en met XXXXXXXXXX ter inzage gelegen. Er zijn <aantal> zienswijzen ingediend ten aanzien van dit ontwerp.

Bijlage

- Bijlage 1: Visie op duurzaamheid – Fultonbaan 10-30
- Bijlage 2: Rapport 5479 Fultonbaan 10-30, Nieuwegein
- Bijlage 3: Fultonbaan 10-30, Parkeervoorzieningen
- Bijlage 4: Stikstofdepositieonderzoek Fultonbaan Nieuwegein
- Bijlage 5: Eindrapportage quick scan Fultonbaan 30 te Nieuwegein 2019.3446
- Bijlage 6: Eindrapportage quick scan soortbescherming Wet natuurbescherming Fultonbaan 10 Nieuwegein 2021.2821
- Bijlage 7: N954 Rapport nader onderzoek vleermuis – Fultonbaan 30 Nieuwegein
- Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek Fultonbaan 30 Nieuwegein
- Bijlage 9: Nader bodemonderzoek Fultonbaan 30
- Bijlage 10: Partijkeuring grond Fultonbaan 30 Nieuwegein
- Bijlage 11: Aanvullend bodemonderzoek Fultonbaan 10-30
- Bijlage 12: Memo Participatie
- Bijlage 13: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai