



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwegein, Edisonbaan 4

Gemeente Nieuwegein

Datum: 16 juni 2023

Projectnummer: 200237

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	De ontwikkeling	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Milieu-effectrapportage	22
4.2	Bodem	23
4.3	Geluid	23
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Bedrijven en milieuzonering	28
4.7	Water	30
4.8	Archeologie	33
4.9	Cultuurhistorie	35
4.10	Natuur	36
4.11	Verkeer en parkeren	38
5	Uitvoerbaarheid	40
5.1	Economische uitvoerbaarheid	40
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen:

- Bijlage 1: Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking woningen
- Bijlage 2: Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking supermarkt
- Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Quick scan luchtkwaliteit
- Bijlage 7: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 8: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 10: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 11: Quick scan natuur
- Bijlage 12: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 13: Vleermuisonderzoek
- Bijlage 14: Verkeerstoets
- Bijlage 15: Notitie beantwoording zienswijze

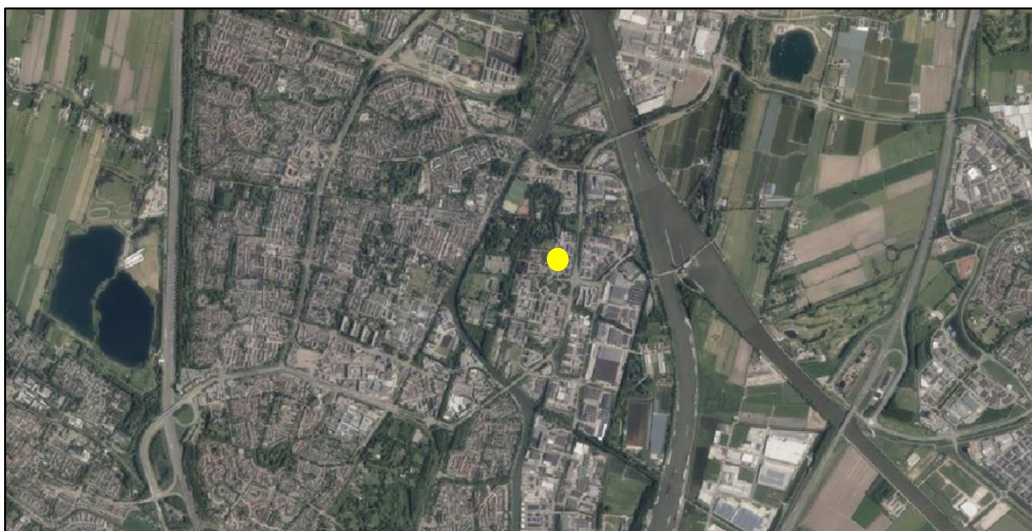
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

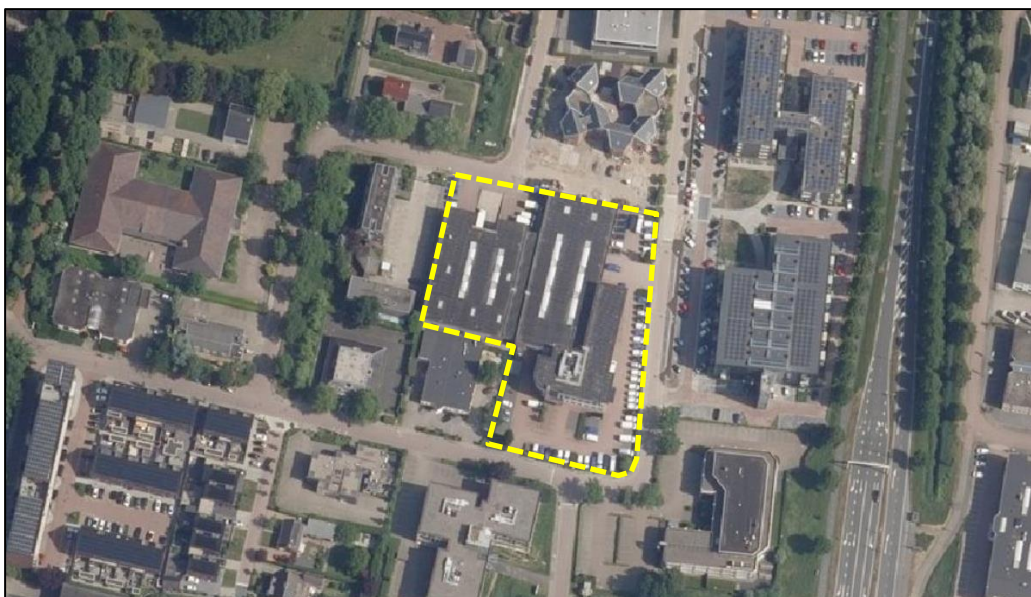
Op het perceel behorende bij het adres Edisonbaan 4 te Nieuwegein bevindt zich een leegstaand kantoorpand. Het voornemen bestaat om op het perceel 105 woningen en een supermarkt (2.040 m² bvo) te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan 'Plettenburg-De Wiers 2009' geldt ter plaatse de enkelbestemming 'Kantoor'. De voorgestelde herontwikkeling past niet binnen deze bestemming. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ter afwijking van het bestemmingsplan doorlopen. Verlening van de vergunning is slechts mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om aan te kunnen tonen dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich in het oosten van de bebouwde kom van Nieuwegein in het kantoreengebied van de wijk Rijnhuizen (gelegen in Plettenburg-de Wiers). Het besluitgebied is gelegen aan de Edisonbaan 4 en het perceel staat kadastraal bekend als 'gemeente Jutphaas, sectie D, nummer 2747'. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en de globale begrenzing van het besluitgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de kaart met het besluitgebied, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.



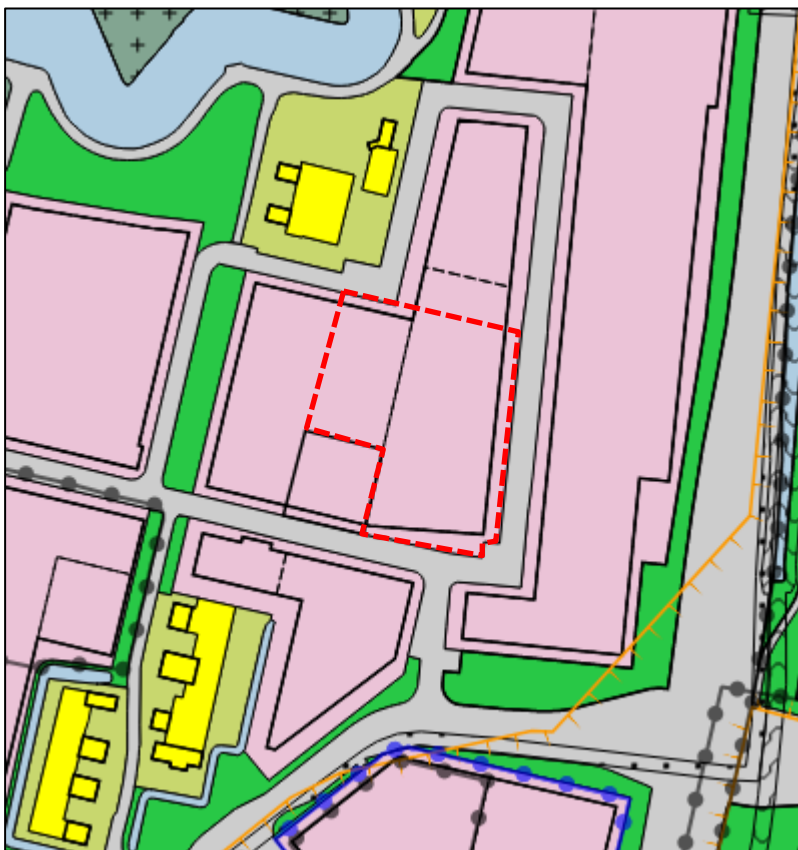
Ligging besluitgebied (gele stip) in relatie tot de kern Nieuwegein (Bron: PDOK viewer).



Het besluitgebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de ontwikkellocatie geldt het bestemmingsplan 'Plettenburg-De Wiers 2009'. Dit bestemmingsplan kent sinds 9 december 2010 de status onherroepelijk. Het besluitgebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor'.



Uitsnede van vigerend bestemmingsplan 'Plettenburg-De Wiers 2009' met daarop het besluitgebied globaal rood omlijnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren, opleidingsinstituten, onderzoeksinstituten en laboratoria. Ook is horeca in de categorie 1a, 1b en 1c van de Staat van Horeca-activiteiten juridisch-planologisch gezien toegestaan op de percelen, waarbij geldt dat per bedrijf het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 500 m² mag bedragen en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied van 'Plettenburg-De Wiers 2009' maximaal 5 mag bedragen.

Aangezien de bestemming 'Kantoor' niet voorziet in een woon- en supermarktfunctie, bestaat het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning verlenen voor het juridisch-planologisch toestaan van de bouw van de beoogde supermarkt met woningen in het besluitgebied.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 De ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Nieuwegein

De gemeente Nieuwegein ligt centraal in Nederland, op korte afstand van de stad Utrecht en wordt verder omringd door de gemeenten IJsselstein, Houten, Utrecht en Vijfheerenlanden. Nieuwegein is ontstaan door suburbanisatie: mensen vanuit de grote steden gingen verhuizen naar het omliggende platteland. In 1958 ontstond hierdoor het plan om tussen de gemeente Jutphaas en de gemeente Vreeswijk een groeikern te bouwen. Dit heeft ertoe geleid dat de twee gemeenten werden samengevoegd tot één gemeente, namelijk de gemeente Nieuwegein. In een relatief korte periode is het gebied waar nu de gemeente Nieuwegein ligt veranderd van een landelijk naar een stedelijk gebied. Inmiddels behoort de gemeente Nieuwegein tot een van de meest verstedelijkte gemeenten van provincie Utrecht. De bebouwing van de gemeente wordt ingesloten door infrastructuur: in het noorden door de rijksweg A12, in het oosten door de A27, in het westen door de A2 en in het zuiden door de Lek.

Rijnhuizen

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het kantorengedrag in de wijk Rijnhuizen (gelegen op Plettenburg-de Wiers), waarvoor de ambitie geldt om het monofunctionele kantorenkarakter te transformeren richting een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken, leren en recreëren, zoals vermeld in de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen 2019. De kantoorpanden in Rijnhuizen zijn gerealiseerd vanaf het midden van de jaren '70 en zijn relatief groot van omvang.

Besluitgebied

Het besluitgebied bestaat uit het adres Edisonbaan 4 dat ten zuidwesten van landgoed Rijnhuizen ligt. Het perceel heeft lang braak gelegen te midden van de ontwikkeling van kantoren/-bedrijvenpark Plettenburg-West. Pas na 2000 is de locatie tot ontwikkeling gebracht. Momenteel bevinden zich op het perceel een leegstaand kantoorpand en een leegstaand postsorteercentrum. Navolgend zijn sfeerimpressies van de huidige situatie weergegeven.



Vogelvluhtimpresie besluitgebied huidige situatie vanaf zuidoostelijke hoek (Bron: Google Earth).



Sfeerimpressie besluitgebied in 2018, gezien vanaf de kruising Edisonbaan/Wattbaan (Bron: Google Maps).

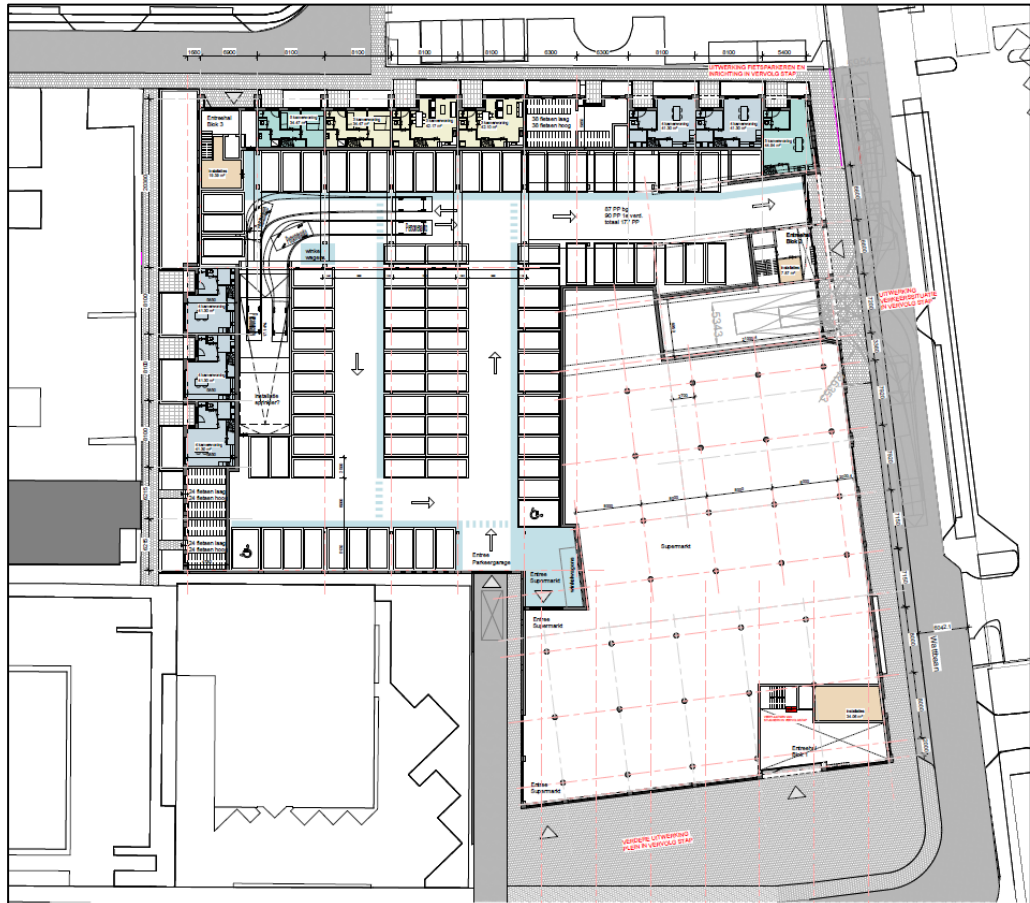


Sfeerimpressie besluitgebied in 2018, gezien vanaf de Wattbaan 4 (Bron: Google Maps).

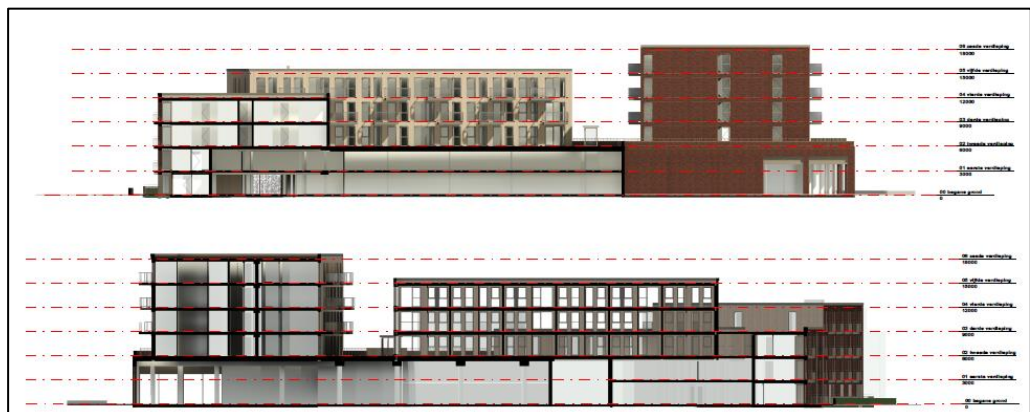
2.2 Toekomstige situatie

Het leegstaande en in onbruik geraakte kantorencomplex en postsorteercentrum worden ingewisseld voor een supermarkt- en woningbouwontwikkeling. De supermarkt bevindt zich op de begane grond en is circa 2.040 m² bvo. Ter plaatse van de kruising van de Wattbaan en de Edisonbaan is de bebouwing terugliggend, waardoor er een voorplein ontstaat waar ook de entree van de supermarkt te vinden is. De laad- en losvoorziening is inpandig en te bereiken via de Wattbaan. Aan deze zijde is ook de uitgang van de twee-laagse inpandige parkeervoorziening te vinden. De ingang van de parkeervoorziening bevindt zich aan de Edisonbaan. De west- en noordzijde van het besluitgebied wordt gevormd door in totaal tien woningen. Drie woningen bestaan uit twee lagen en zijn georiënteerd richting het perceel met de adressen Wattbaan 6 t/m 22. De andere zeven woningen bestaan uit drie lagen en hebben hun oriëntatie richting het perceel met de woningen aan de Wattbaan 2. Bovenop de supermarkt bevindt zich een daktuin waar drie losse bouwvolumes met woningen zijn terug te vinden. Het gaat om 95 woningen, waarbij aan de zijde van de Edisonbaan 44 woningen over vier lagen zijn voorzien. Aan de Wattbaan gaat het om 33 woningen, verdeeld over drie lagen, en aan de Plettenburg om 18 woningen, verdeeld over twee lagen. Al met al

wordt met de ontwikkeling ingezet op een ontspannen centrum-dorpse woonsfeer, passend bij gemengde wijken aan de rand van steden. Gelet op de grootte, het woningtype, het karakter en de ligging van de woningen is de verwachting dat de doelgroep voornamelijk bestaat uit kleine (1 à 2 personen) huishoudensgroepen, bijvoorbeeld in de vorm van starters, senioren, jonge gezinnen en gezinnen zonder kinderen. Als gevolg van de aanwezigheid van liften in de beoogde woongebouwen zijn verschillende woningen levensloopbestendig te noemen. 33 woningen zullen tot de sociale huursector behoren. De navolgende afbeeldingen geven de beoogde inrichting van het besluitgebied weer.



Impressie beoogde situatie begane grond (Bron: HFB).



Doorsnedes beoogde situatie (Bron: HFB).

Het nieuwe bouwplan is passend binnen de bebouwde omgeving van Rijnhuizen, zowel wat betreft bouwmassa en hoogte, als wat betreft het programma met woningen en supermarkt. In de gebiedsvisie is deze locatie aangemerkt voor 'centrumfuncties'. De locatie is hiervoor geschikt vanwege de centrale ligging binnen Rijnhuizen en vanwege de goede bereikbaarheid. De locatie ligt dichtbij één van de hoofdentrees van de wijk, hierdoor hoeft autoverkeer en distributieverkeer niet diep de wijk in om de supermarkt te bereiken. Ook is de locatie centraal gelegen en goed bereikbaar voor langzaam-verkeer, zodat bewoners gestimuleerd worden om zoveel mogelijk te voet of met de fiets hun boodschappen te doen.

De bouwhoogte is passend binnen de hoogtes van de omliggende bebouwing. Aan de Edisonbaan markeert een hoogteaccent van 6 lagen de entree van de wijk. Zo wordt de centrumfunctie op deze plek herkenbaar. In de richting van het noorden (Fort Juthaas) en westen (Kasteel Rijnhuizen) loopt de bebouwing af tot respectievelijk 4 en 3 bouwlagen. De aangrenzende bebouwing aan deze zijde bestaat uit 3 bouwlagen. Daarmee sluit de beoogde bebouwing van Edisonbaan 4 hier traspigewijs op aan. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke inpassing, die past bij de centrumfunctie in de wijk.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend project wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van het besluitgebied en haar omgeving centraal staan, is dit project in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. Een leegstaand verouderd kantoorcomplex wordt herontwikkeld naar een meer duurzame en toekomstbestendige invulling door middel van een supermarkt- en woningbouwontwikkeling. Binnen het bouwplan is aansluiting gezocht met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, in lijn met het gedachtegoed van de NOVI.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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

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

Toetsing

Het besluitgebied ligt binnen de grens van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is binnen het Barro aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Het Barro bevat voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie de volgende kernkwaliteiten:

- 1 Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
- 2 Grote openheid;
- 3 Groen en overwegend rustig karakter.

Gelet op de huidige inrichting en situatie van het besluitgebied en haar omgeving moet geconcludeerd worden dat nog weinig karakteristieke kenmerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aanwezig zijn. Binnen het project is gekozen om de bestaande structuren van het gebied te handhaven en de ontwikkeling te voorzien van een groene daktuin zodat een zo groen en rustig mogelijk karakter gerealiseerd kan worden voor de beoogde woningen bovenop de supermarkt. Zo is binnen de ontwikkeling zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de kernkwaliteiten. Daarmee is dit project in lijn met het gestelde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden

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

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen een kern moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Ook een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 500 m² kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend project voorziet in de ontwikkeling van 105 appartementen en een supermarkt van 2.040 m² bvo. Voor beide functies is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking^{1 2} uitgevoerd. Uit beide toetsingen volgt dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Wat betreft de supermarktfunctie geldt dat de nieuwe wijk Rijnhuizen qua nieuwe woningen en inwoners vraag om een eigen supermarkt, mede gelet op de relatief grote afstand tot de bestaande supermarkten en wijkvoorzieningen. De nieuwe supermarkt past in de fijnmazige winkelspreiding, consumentenverzorging en evenwichtige detailhandelsstructuur, ook wanneer rekening wordt gehouden met andere supermarktinitiatieven in de gemeente. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uitziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- Woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- De beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- Het vergroten van de duurzaamheid;
- Specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

¹ SAB (2021). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Nieuwegein, Edisonbaan 4, woningen. Projectnummer: 200237. 9 september 2021.

² BRO (2022). Nieuwegein, supermarkt Rijnhuizen, Ladder Voor Duurzame Verstedelijking. Projectnummer: P02685. 3 mei 22.

In de Omgevingsvisie ligt de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid worden staan twee centrale uitgangspunten centraal:

- kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat in het besluitgebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Levend landschap, erfgoed en cultuur

De provincie Utrecht kenmerkt zich door een rijkdom aan landschap, erfgoed en cultuur. Er zijn vijf karakteristieke landschappen. Ook is een hoge dichtheid aan historische buitenplaatsen in de provincie aanwezig en lopen er door Utrecht vier grote voormalige waterlinies: Nieuwe Hollandse Waterlinie, Grebbelinie, Oude Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam. De provincie Utrecht zet in op het beschermen en benutten van landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Meer specifiek geldt in voorliggende situatie dat het besluitgebied onderdeel uitmaakt van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (meer specifiek ten aanzien van militair erfgoed, vanwege de ligging binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie). In voorliggende situatie moet geconcludeerd worden dat er nog weinig karakteristieke kenmerken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aanwezig zijn. Binnen het project is gekozen om de bestaande structuren van het gebied te handhaven en de ontwikkeling te voorzien van een groene daktuin zodat een zo groen en rustig mogelijk karakter gerealiseerd kan worden voor de beoogde woningen bovenop de supermarkt. Zodoende zijn hier de aspecten van landschap, erfgoed en cultuur gebruikt als dragers om de omgevingskwaliteit in het besluitgebied te verbeteren en versterken.

Overstroombaar gebied

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht wordt ingezet op het beperken van de effecten van overstromingen. Uiteraard wordt ingezet op waterveiligheidsmaatregelen, maar mocht het toch mis gaan, is in de omgevingsvisie een overstroombaar gebied opgenomen. In dit gebied is extra aandacht nodig voor een goede rampenbestrijding en crisisbeheersing bij overstromingen. Een goede samenwerking tussen gemeenten, waterbeheerders en de veiligheidsregio is daarbij benodigd. Net zoals de kern

Nieuwegein als geheel geldt dat het besluitgebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. In het bouwplan is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluiting. Daarmee wordt verondersteld dat in de basis in voldoende mate rekening is gehouden met het overstromingsrisico.

Vitale dorpen en steden

Prognoses wijzen uit dat de provincie Utrecht de komende decennia nog fors gaat groeien en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie ziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom wordt bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructuurele corridors.

In aanvulling wordt in de Omgevingsvisie onder voorwaarden ruimte geboden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Vanwege de spanning op de woningmarkt vindt de provincie het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen. Daarbij is in de U16-regio geconstateerd dat het noodzakelijk is om in de periode 2020-2040 tussen de 99.200 en 125.600 extra woningen toe te voegen aan de huidige bekende plancapaciteit (hard, zacht en potentieel). De herontwikkeling van het gebied Rijnhuizen, waartoe het besluitgebied behoort, maakt onderdeel uit van de bekende (zachte) plancapaciteit. Dat maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de ambities rondom vitale dorpen en steden.

De ontwikkeling is in lijn met de visie en ambities uit de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Toetsing

Navolgend wordt ingegaan op de voor deze ontwikkeling relevante regels uit de IOVPU.

Artikel 2.10 overstroombaar gebied

Net zoals de hele kern van Nieuwegein geldt dat het besluitgebied is aangewezen als 'overstroombaar gebied'. In het bouwplan is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluiting. Daarmee wordt verondersteld dat in de basis in voldoende mate rekening is gehouden met het overstromingsrisico.

Artikelen 7.5 t/m 7.8 cultuurhistorische hoofdstructuur

De gronden in het besluitgebied zijn aangewezen als 'militair erfgoed (CHS)' omdat deze onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een voormalig nationaal landschap. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als CHS bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Grebbelinie is het behouden van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en de samenhang tussen de elementen van de linie (strategisch landschap, watermanagement en de militaire attributen) van groot belang.

Het besluitgebied bevindt zich in de bufferzone van het Unesco werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Ten tijde van de bouw van fort Jutphaas halverwege de 19^e eeuw lag Edisonbaan 4 in het inundeerbare gebied: het gebied dat indien nodig onder water gezet kon worden. De hoofdverdedigingslijn (de overgang tussen geïnundeerd en beschermd gebied) lag net ten westen van Edisonbaan 4. Toen in de jaren '30 het Lekkanaal gegraven werd, ten oosten van Rijnhuizen, verschoof de hoofdverdedigingslijn zich richting het oosten. Het Lekkanaal werd nu de nieuwe begrenzing.

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling is gekeken naar de zichtrelatie tussen fort Jutphaas en de nieuwbouw met bijbehorende bouwhoogtes. De drie navolgende afbeeldingen laten dit zien. Daarbij geldt dat linksboven in ieder afbeelding de huidige situatie is weergegeven en linksonder de toekomstige situatie met de ontwikkeling van Edisonbaan 4. Aan de rechterzijde van de afbeeldingen is het standpunt met zicht terug te vinden. De eerste afbeelding laat zien dat de nieuwbouw in slechts zeer beperkte mate vanuit het fort waarneembaar is en dat de nieuwbouw opgaat in de hoogten van de reeds aanwezige bebouwing. De andere twee afbeeldingen laten zien dat er visueel geen verschil is. Door de hoeveelheid bomen op locatie is Edisonbaan 4 niet zichtbaar.





Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de samenhang tussen de elementen van de linies. Er is geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten. Dat neemt niet weg dat in voorliggende situatie gekozen is voor een project waarbij de structuren uit de omgeving worden gehandhaafd en ingezet wordt op een groene tuin om zo de omgevingskwaliteit in het besluitgebied te verbeteren en versterken.

Artikel 9.15 Verstedelijking

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het 'stedelijk gebied' van de provincie Utrecht. Verstedelijking wordt zo veel mogelijk binnen het stedelijk gebied voorzien en bij voorkeur, nabij knooppunten. Daarbij geldt dat woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen het door gedeputeerde staten vastgestelde programma. Aangezien

voorliggend project onderdeel uitmaakt van de herontwikkelingsopgave van Rijnhuizen geldt dat hier sprake van is.

Artikel 9.17 Kantoren

Het gebied Rijnhuizen is aangewezen als reductielocatie wat betreft kantoren. De provincie wenst de plancapaciteit van de locatie Rijnhuizen volledig te reduceren en zet daarbij in op vernieuwing, herbestemming en/of transformatie. Het voorgenomen project geeft invulling aan deze ambitie.

Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent

De raad van de gemeente Nieuwegein heeft de omgevingsvisie 'Nieuwegein verstedelijkt en vergroent' op 1 november 2020 vastgesteld. Daarin staan vier kernambities voor de ruimtelijke toekomst van de stad vermeld:

- 1 verbonden met de stad, verbonden met elkaar;
- 2 fijne en groene stad met een levendig centrum;
- 3 een toekomstbestendige stad voor jong en oud;
- 4 Een bedrijvige stad in een sterke regio.

Wat het thema wonen betreft wordt de ambitie uitgesproken om een aantrekkelijke en veilige woon- en werkstad te blijven voor iedereen, met een passende woning in iedere levensfase. Op locaties rond voorzieningen en zorg wordt voorrang gegeven aan de realisatie van woningen voor ouderen en bewoners met een fysieke beperking. Verder wordt met het bouwen van extra woningen de steeds groeiende woningvraag geacommodeerd. Hierbij worden een goede kwaliteit, duurzaamheid en veiligheid gegarandeerd. Uit het woningbouwprogramma volgt de potentie voor circa 7500 woningen, mits in balans met mobiliteit en voorzieningen in de stad. De wijken City en Rijnhuizen vormen hierin voor de komende tien jaar de belangrijkste nieuwe ontwikkellocaties en zijn ieder apart toegelicht in de omgevingsvisie. Ten slotte is in Nieuwegein aandacht voor circulariteit en duurzaam bouwen inclusief verduurzaming van bestaande bouw. Daarmee wordt de grondstoffenuitputting verminderd en wordt bijgedragen aan een gezonde leefomgeving.

De ambitie voor Rijnhuizen is het transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een aantrekkelijk woongebied met een hoge verblijfskwaliteit, waar ook ruimte blijft om te werken. Hierbij is extra aandacht voor duurzaamheid en het realiseren van een groene setting. De gemeente geeft aan dat er circa 2500 woningen zullen worden toegestaan. Met de extra woningen ontstaat een draagvlak voor voorzieningen en zet de gemeente zich in voor maatschappelijke functies, zoals een basisschool en een buurthuis.

Toetsing

Het project draagt bij aan meerdere kernambities. Het project levert met name bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave en aan kwalitatief hoogwaardig wonen. Door

de aandacht voor de levensloopbestendigheid van de woningen (de aanwezigheid van liften) zijn de beoogde woningen zowel geschikt voor jongeren als voor senioren. Met de komst van de supermarkt wordt tevens voldaan aan de ambitie om woningen voor ouderen rondom voorzieningen voorrang te geven.

Het voorgenomen project is passend in dit gebied. Het aanbod op de Nieuwegeinse kantorenmarkt is hoog (ongeveer 30%). Voor Rijnhuizen geldt, net als de meeste andere kantorenlocaties in Nieuwegein, dat veelal sprake is van structurele leegstand. In de Visie kantorenlocaties Nieuwegein is aangegeven dat transformaties en overige initiatieven voor het onttrekken van kantoorruimte in heel Nieuwegein met een positieve grondhouding worden beoordeeld. Uitgangspunt daarbij is wel dat de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw en de private omgeving worden verhoogd. De herontwikkeling van het perceel aan de Edisonbaan 4 maakt een kwalitatieve verbetering van het gebied mogelijk en draagt bij aan de onttrekking van leegstaande kantoorruimte. In de omgevingsvisie wordt tevens aangegeven dat met de bouw van de woningen een draagvlak zal ontstaan voor voorzieningen. De beoogde supermarkt op de begane grond geeft hier deels invulling aan.

3.3.2 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen

Op 7 april 2014 is de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen vastgesteld. De ambitie is om het monofunctionele kantorenkarakter te transformeren richting een gemengd woonwerkgebied. Programmatisch kan Rijnhuizen een bredere invulling krijgen, met naast de bestaande werkfuncties, woonfuncties en recreatie. Het is niet de intentie om veel nieuwe voorzieningen, zoals basisscholen, in het gebied te realiseren. De omvang van de woningbouw is relatief beperkt, bovendien zal woningbouw in Rijnhuizen het draagvlak voor de bestaande voorzieningen versterken, zoals in Jutphaas en Wijkersloot. Gesteld wordt dat het gebied niet geschikt is voor grootschalige leisure en detailhandel. Wel wenselijk zijn bijvoorbeeld horeca en een sportschool. Deze functies versterken de wijk en het nieuwe imago van Rijnhuizen, dat getypeerd wordt door een woonwerkgebied.

Een gemengd woon- en werkmilieu betekent dat het gebied aantrekkelijk zal moeten blijven voor bedrijven en aantrekkelijk zal moeten worden voor nieuwe bewoners. Een onderscheidend woonmilieu en woontypes voor gemengde doelgroepen kunnen het karakter van een woonwerkgebied versterken. In Rijnhuizen kan gebouwd worden voor doelgroepen waar in Nieuwegein te weinig plaats voor is. Hierbij gaat het met name om stijgers (doorstromers), starters en 55-plussers. Dit leidt tot een gedifferentieerd woonmilieu voor verschillende doelgroepen.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op de realisatie van een gemengd woon- en werkmilieu, hetgeen een belangrijke ambitie is uit de gebiedsvisie. Wel wordt in de gebiedsvisie gesteld dat het gebied Rijnhuizen niet geschikt is voor grootschalige *leisure* en detailhandel. Zoals in de toets aan de Ladder wordt beargumenteerd, kan een supermarkt van 2.040 m² weldegelijk een bijdrage leveren aan de reeds bestaande detailhandelsstructuur van Nieuwegein. Rijnhuizen wordt in de gemeentelijke winkelvisie namelijk gezien als een wijk waar de realisatie van een supermarkt tot de mogelijkheden behoort. Dit wordt in de paragraaf 3.3.5 nader besproken.

3.3.3 Herijking van de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen (2019)

De gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen is in 2019 herijkt.

Toetsing

In de gebiedsvisie Rijnhuizen (2019) is de volgende hoogte vastgesteld voor het westelijk deel van de kavel: goothoogte 6/7 meter en nokhoogte 11 meter of bouwhoogte 11 meter met de derde bouwlaag terugliggend. Dit komt overeen met 2 lagen met een kap of 2 lagen met terugliggende 3e laag.

Het oostelijk deel van de kavel heeft in de gebiedsvisie een maximale hoogte van 12 meter (4 bouwlagen).

Daarnaast is in de gebiedsvisie bepaald dat ten behoeve van centrumfuncties en sociale woningbouw op deze kavel 2 extra bouwlagen mogelijk zijn (6 meter extra hoogte). Deze uitzonderingsregel is opgesteld om het realiseren van centrumfuncties (zoals een supermarkt) en sociale woningbouw haalbaar te maken, aangezien deze functies een belangrijke toevoeging zijn voor de wijk. Het hier beoogde complex voorziet in zowel een centrumfunctie (supermarkt) als sociale woningbouw en daarom is deze uitzonderingsregel van toepassing.

Dit maakt dat de maximale hoogte voor het westelijk deel wordt:

Goothoogte 12/13 meter (6/7 meter + 6 meter)

Nokhoogte 17 meter (11 meter + 6 meter)

Of bouwhoogte 17 meter met terugliggende bovenste laag (5 lagen met kap of terugliggende 6e laag).

In het oostelijk deel is de maximale bouwhoogte in de gebiedsvisie vanwege de uitzonderingsregel 18 meter, 6 lagen (12 meter + 6 meter).

Het bouwplan voldoet met in het westelijk deel 4 lagen (13 meter) en in het oostelijk deel deels 3 lagen (ca 9 meter) en deels 5 lagen (ca 15 meter) ruimschoots aan de voorwaarden en is lager dan wat op deze plek mogelijk is binnen de gebiedsvisie. Bij het ontwerp is er bewust voor gekozen om de grootste hoogte van het complex (6 lagen) aan de zuidkant (Edisonbaan) te realiseren zodat het nieuwe complex de entree van de wijk aan deze zijde markeert.

3.3.4 Woonvisie (aanvulling april 2019)

De Woonvisie uit 2015 is een actualisatie van het woonbeleid uit 2005. De visie is geen alomvattende woonvisie, maar benadrukt de 4 belangrijkste opgaven voor het wonen. Deze opgaven zijn gekozen op basis van de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt, de input vanuit de raadscommissie en de input die tijdens het participatietraject is verkregen. Het gaat daarbij om de volgende opgaven en bijbehorende ambities:

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

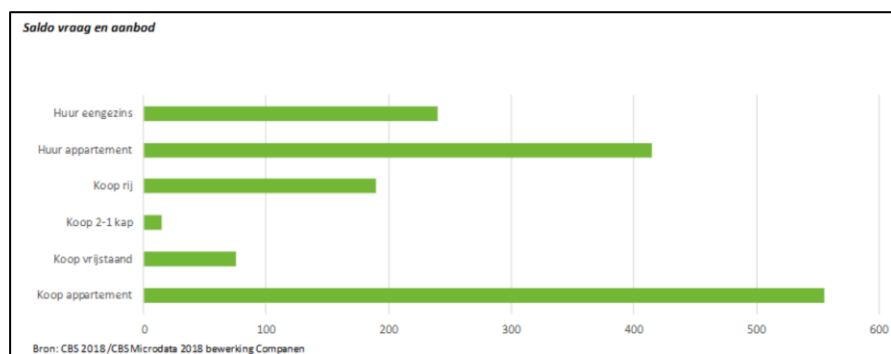
In 2019 heeft er een aanvulling op de gemeentelijke woonvisie (2015) plaatsgevonden. Ten behoeve van de woonvisie van de gemeente Nieuwegein is door Companen een woningmarktanalyse uitgevoerd. Gesteld wordt dat de potentiële tekorten de komende jaren ontstaan met name in appartementen (huur en koop). De vraag naar huurappartementen komt vaak van ouderen. De vraag naar koopappartementen komt voor een belangrijk deel van kleine huishoudens tot 50 jaar.

Segment	Aantal
Vrije sector huur en dure koop	1000
Middenhuur gereguleerd, waaronder 60% lage middenhuur	1000 / 600
Sociale huur*	1500
Overig	1500

Bouwprogramma tot 2030 (Bron: Gemeente Nieuwegein, woonvisie 2015 (aanvulling april 2019)).

Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent tot € 800,-) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Ondanks dat Nieuwegein op het eerste gezicht een passend koopwoningaanbod voor deze middeninkomensgroep lijkt te hebben geldt dat het aanbod beperkt beschikbaar is door verdringing. Voor de middengroep adviseert Companen om 20% middenhuur te realiseren en 30% in betaalbare koopwoningen (accent op appartementen).

Uitgaande van een bouwprogramma van 5.000 woningen tot 2030 en rekening houdend met de kwalitatieve wensen heeft de gemeente Nieuwegein het navolgende bouwprogramma vastgesteld. Ongeveer de helft van het bouwprogramma bestaat uit woningen binnen de segmenten middenhuur en sociale huur.



Saldo vraag en aanbod woningtypen Nieuwegein (Gemeente Nieuwegein, woonvisie 2015 (aanvulling april 2019)).

Toetsing

Omdat voorliggend project onderdeel uitmaakt van de grotere gebiedsontwikkeling van Rijnhuizen wordt via deze weg een bijdrage geleverd aan de grote kwantitatieve woonopgave waar Nieuwegein voor staat. Ook sluit het initiatief goed aan bij de ambities van de woonvisie en komt tegemoet aan de vraag naar betaalbare en duurdere woningen. Zeker omdat het voornamelijk om appartementen gaat. Zo sluit dit project aan op de woonvisie van Nieuwegein.

3.3.5 Winkelvisie Nieuwegein

De gemeenteraad van Nieuwegein heeft de Winkelvisie Nieuwegein op 26 januari 2017 vastgesteld. Gesteld wordt dat elke nieuwe woonwijk de mogelijkheid moet krijgen om een (kleinschalige) supermarkt te realiseren.

Toetsing

Rijnhuizen wordt in de winkelvisie gezien als een wijk waar de realisatie van een supermarkt tot de mogelijkheden behoort, mede doordat het gebied binnen enkele jaren mogelijk verder getransformeerd wordt tot een aantrekkelijke woonwijk. In voorliggende situatie wordt daar invulling aangegeven. De beoogde supermarkt ligt gunstig ten opzichte van de Plettenburgerbaan, de doorgaande weg tussen Nieuwegein en Utrecht. Dat maakt dat zowel forensen als mensen die een verminderde mobiliteit kennen in de supermarkt terecht kunnen voor hun aankoop aan levensmiddelen.

Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het gemeentelijk beleid

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Toetsing

Het project voorziet in de ontwikkeling van maximaal 105 nieuwe woningen en een supermarkt binnen de bebouwde kom van Nieuwegein. Het project kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale besluitgebied is circa 6.000 m² groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling³ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er hoogstens een beperkt negatief effect kan optreden (soortenbescherming). De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige

³ SAB (2022). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Edisonbaan, Nieuwegein. Projectnummer: 200237. 11 juli 2022.

milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

In het besluitgebied is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse vast te leggen. Uit het onderzoek volgt dat:

- de bodem op de locatie plaatselijk een puinfundatie onder de klinkerverharding heeft;
- de baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie, PCB en PAK;
- in de bovengrond van overige boringen geen verhoogde concentraties zijn aangetroffen;
- in de ondergrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte nikkel is aangetroffen;
- het grondwater licht is verontreinigd met barium en molybdeen;
- in de puinfundatie geen asbest is aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van het onderzochte terrein geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De bodemkwaliteit onder het bestaande pand is daarentegen niet vastgelegd. Aangezien de bestaande bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwe bebouwing (woningen, supermarkt e.d.) dient voor het betreffende terreindeel een aanvullend verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden verricht. Dit onderzoek wordt na sloop verricht. Vanwege de nabijheid van voormalige boomgaarden en de mogelijke aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen in de voormalige toplaag, maakt dat aanvullend daar waar deze niet of nauwelijks vergraven is, ook geanalyseerd wordt op OCB's.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare

⁴ De Klinker Milieu (2020). Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740. Edisonbaan 4, Nieuwegein. Projectnummer: K205391. 29 juni 2020.

geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies. SAB heeft middels een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ de geluidsbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van de omliggende wegen onderzocht. In het onderzoek zijn de Plettenburgerbaan, Perkinsbaan, Marconibaan, Martinbaan, Edisonbaan, Wattbaan en de Plettenburg betrokken. Uit het onderzoek volgt dat:

- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde wegen Marconibaan, Perkinsbaan en Martinbaan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er wordt voldaan aan de Wgh.
- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Plettenburgerbaan is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Onderzoek naar maatregelen heeft vanwege deze wegen plaatsgevonden.
- De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde weg Plettenburg is lager dan de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde wegen Edisonbaan en Wattbaan is hoger dan de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 52 en 51 dB respectievelijk. Er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Daarnaast wordt door deze wegen voldaan aan het gemeentelijk hogere waardenbeleid: met een dergelijke geluidbelasting kan de door het Bouwbesluit vereiste binnenwaarde van 33 dB voor (nieuwe) woningen zonder meer worden gegarandeerd.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat het plaatsen van een scherm of het aanleggen van geluidreducerend asfalt enerzijds stuiten op financiële bezwaren, anderzijds stuiten op landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren.
- Door het treffen van maatregelen bij de ontvanger zal de binnenwaarde van 33 dB worden gewaarborgd. Dit dient in een bouwakoestisch onderzoek aangetoond te worden.
- Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Deze dienen voor de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing verkregen te zijn. De relevante hogere grenswaarde ten behoeve van wegverkeerslawaaï zijn hieronder weergegeven.

Toetspunt	Verdieping	Benodigde hogere waarde (dB)	Vanwege	Voldoet aan gemeentelijk geluidbeleid?	Cumulatie (dB)
A8	4	49	Plettenburgerbaan	Ja	57
	5	50	Plettenburgerbaan	Ja	58
A9	5	50	Plettenburgerbaan	Ja	57
A10	4	49	Plettenburgerbaan	Ja	57
	5	50	Plettenburgerbaan	Ja	57

⁵ SAB (2022). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Edisonbaan 4, Nieuwegein. Projectnummer: 200237. 26 april 2022.

Conclusie

Met inachtneming van het hogere waardenbesluit vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit te onderzoeken is een quick scan luchtkwaliteit⁶ opgesteld. Op basis van de berekeningen wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. De bijdrage van verkeer is NIBM en de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) zijn beneden de Europese grenswaarden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

⁶ SAB (2022). Quick scan luchtkwaliteit. Edisonbaan 4 te Nieuwegein. Projectnummer: 200237. 11 maart 2022.

Toetsing

Onderhavig project voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten (woningen). Vanwege de aanwezigheid van verschillende risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied is een onderzoek naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd⁷. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen, spoor en water.
- De ontwikkellocatie bevindt zich in de nabijheid van de Provinciale weg N408. Alhoewel de vervoershoeveelheden van gevaarlijke stoffen via deze weg niet significant zijn en nader onderzoek niet noodzakelijk is, wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een beperkte verantwoording van het groepsrisico vastgesteld.

Als gevolg van de sloop van het bestaande kantoorpand en de realisatie van nieuwbouw van woningen en een supermarkt zal het gemiddeld aantal aanwezigen wijzigen, de personendichtheid zal toenemen. Uit de analyse blijkt in de nabije omgeving geen directe risicobron door gevaarlijke stoffen, wel is er een niet significant aantal transportbewegingen van gevaarlijke stoffen via de Provinciale weg N408. Derhalve is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk een beperkte verantwoording van het groepsrisico vast te stellen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De bestaande bebouwing tussen ontwikkellocatie en N408 is een belangrijke bescherming voor aanwezigen en draagt bij om het groepsrisico te minimaliseren. Desondanks kunnen in de openbare ruimte ingrepen worden gedaan om het groepsrisico verder te beperken. Daarbij valt te denken aan versterken van de bestaande haag op de perceelgrens van de ontwikkellocatie, versterken van de groenstrook langs de N408 of het realiseren van een watergang aan de westelijke zijde van de N408, vergelijkbaar met de watergang oostelijk van de N408. De mechanische ventilatie in de nieuwbouw, met name de supermarkt, dient te worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze met één druk op de knop uit te schakelen. Tevens dienen gedurende de openingstijden en werktijden van de supermarkt voldoende en geschoolde bedrijfshulpverleners aanwezig te zijn die eerste hulp bieden aan medewerkers en klanten. Voor de woningen zijn inpandige ruimten het meest aangewezen om te schuilen, deze worden dan ook aanbevolen. Tot slot is bij calamiteiten tijdige alarmering vereist middels het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) of het NL-Alert, zodat de aanwezigen tijdig in veiligheid kunnen worden gebracht.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit 4 brandweerkazernes is de locatie binnen 10 minuten te bereiken, namelijk de brandweerkazerne Nieuwegein Noord (6 minuten), de brandweerkazerne Nieuwegein Zuid (6 minuten), de brandweerkazerne IJsselstein (10 minuten) en de brandweerkazerne Houten (10 minuten). Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer.

⁷ SAB (2021). Externe veiligheid. Nieuwegein, Edisonbaan4. Projectnummer: 200237. 9 september 2021.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Bij een incident bij een risicobron dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater om een incident adequaat te kunnen bestrijden. In de huidige situatie zijn er onvoldoende bluswatervoorzieningen in de nabijheid. Daarom geldt het advies de bestaande bluswatervoorzieningen zodanig uit te breiden aan de noordzijde (aan de Wattbaan) van het besluitgebied dat er op maximaal 40 m van het nieuw te realiseren object bluswater kan worden onttrokken met een capaciteit van tenminste 30 m³/h (conform art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012).

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval via de Edisonbaan in westelijke richting behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de gemeentelijke beleidsdocumenten en besluiten met betrekking tot externe veiligheid en de daarin gemaakte keuzes.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁸ als leidraad voor milieuzonering

⁸ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Met onderhavig project worden gevoelige functies (woningen) mogelijk gemaakt, maar ook een hinderveroorzakende functie (supermarkt). In de directe omgeving van het besluitgebied is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. Zo bevinden zich hier bijvoorbeeld kantoorpanden, bedrijven en woningen. De omgeving is dan ook een gebied met een matige tot sterke functiemenging en kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-brochure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar'). In een quick scan bedrijven en milieuzonering⁹ heeft een beoordeling plaatsgevonden op basis van de VNG-brochure. Uit de beoordeling volgt dat op basis van de feitelijke situatie vanuit de afstand tussen de beoogde woningen en de diverse bedrijfsperven rondom het besluitgebied voldoende groot is om te kunnen voldoen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse van het besluitgebied sprake feitelijk gezien is van een goed woon- en leefklimaat.

Een supermarkt betreft een milieuhinderveroorzakende functie behorend tot milieucategorie 1 van de VNG-publicatie. Voor een dergelijke functie gelden geen richtafstanden in gemengd gebied. Ondanks het feit dat in voorliggende situatie voldaan kan worden aan de richtafstanden is algemeen bekend dat supermarktfuncties hinder kunnen veroorzaken tot op grotere afstand. Daarom is in voorliggende situatie nader onderzoek uitgevoerd naar het aspect geluid in de vorm van een akoestisch onderzoek industrielawaai¹⁰. Uit het onderzoek volgt dat:

- De toetswaarden aangaande het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) worden overschreden door het manoeuvreren van een vrachtwagen bij sommige woningen. Er is daarentegen geen sprake van een overschrijding bij de toetspunten die aan een balkon zijn gelegen. Na het maatregelenonderzoek volgt de aanbeveling te overwegen dat ter hoogte van de toetspunten waar sprake is van een overschrijding de gevel doof wordt uitgevoerd. Het gaat om de rekenpunten B6, B9, B12, B15 en B16.

⁹ SAB (2021). Quick scan bedrijven en milieuzonering. Edisonbaan 4, Nieuwegein. Projectnummer: 200237. 9 september 2021.

¹⁰ SAB (2022). Akoestisch onderzoek industrielawaai. Edisonbaan 4, Nieuwegein. Projectnummer: 200237. 8 juli 2022.

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) voor het merendeel van de appartementen voldoet aan Stap-2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', als ook het Activiteitenbesluit. Voor enkele appartementen geldt een overschrijding van Stap-2. De overschrijding vindt slechts plaats ter hoogte van twee woningen. De richtwaarden behorend bij stap 3 worden niet overschreden. Gelet op de aanbevelingen voor wat betreft de resultaten voor het maximaal geluidniveau is een verdere beoordeling voor aanvullende maatregelen niet noodzakelijk. In een bouwakoestisch onderzoek dient aangetoond te worden dat de binnenwaarde van 33 dB gewaarborgd wordt.
- Wat betreft de indirecte hinder geldt dat op een tweetal gevels geldt dat sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar dat de maximale grenswaarde van 65 dB(A) niet wordt overschreden. De indirecte hinder komt voort door de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling. Eventueel te treffen maatregelen moeten worden afgewogen in het kader van het aspect wegverkeerslawaaï.
- Voor de bestaande woningen geldt dat wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,T}$), maximale geluidsniveaus en indirecte hinder geldt dat voldaan wordt aan de normen uit het Activiteitenbesluit, alsmede een goede ruimtelijke ordening.

De genoemde overschrijdingen uit het akoestisch onderzoek treden voornamelijk op als gevolg van het manoeuvreren van een vrachtwagen rondom de expeditie van de beoogde supermarkt. Gelet op het feit dat slechts een aantal appartementen onder invloed staan van deze activiteiten staan, wordt ingezet op het treffen van de benodigde maatregelen om de akoestische binnenwaarde vanuit het Bouwbesluit ter plaatse van deze woningen te kunnen waarborgen om zodoende een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Aanvullende maatregelen, zoals in het onderzoek weergegeven, zijn niet in het bouwplan opgenomen.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Beleid Waterschap – Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan

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

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

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

Gezond water is voor De Stichtse Rijnlanden gezond als er een grote diversiteit aan planten en dieren in kan leven, als het veilig gebruikt kan worden voor recreatie of als grondstof voor drinkwater. Het water kan alleen zo schoon mogelijk gehouden worden als de (natuurvriendelijke) inrichtingen, het beheer en onderhoud van watersystemen

worden aangepast. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert De Stichtse Rijnlanden rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

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

Keur en uitvoeringsregels

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

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

Beleid hemel- en afvalwater

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

Beleid gemeente - Waterplan

Het jaarplan 2019 en de watervisie uit 2004 vormen samen het Waterplan van de gemeente Nieuwegein. De gemeente Nieuwegein beschikt ook over een verbreed gemeentelijk rioleringsplan waarin het beleid voor de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater zijn opgenomen.

Het klimaat verandert. We krijgen te maken met meer en heftigere regenbuien, langere droge periodes en meer hete zomerse dagen en nachten. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen moeten we nu al stap voor stap investeren in een klimaat bestendige inrichting van de stad. De gemeente heeft eind 2014 zowel de landelijke als de regionale Intentieverklaring Ruimtelijke Adaptatie ondertekend. Eind 2018 is de visie klimaatadaptatie vastgesteld en het uitvoeringsprogramma 2019-2022.

Beleid van de gemeente is om bij herstructurering, renovatie en nieuwbouw inrichtingsmaatregelen mee te nemen die het plan klimaatbestendig en waterrobuust maken. Maatregelen die de gevolgen van klimaatverandering verzachten (de zogenaamde klimaatadaptieve maatregelen) zorgen ook voor een groenere wijk met ruimte voor water. Hierdoor dragen deze maatregelen tevens bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Voorbeelden van maatregelen zijn groene pleinen, gevels en daken, voorzieningen voor (tijdelijke) waterberging, schaduwwerking en het gebruik van koele bouwmaterialen.

Toetsing

Als gevolg van het voorgenomen project wordt ten opzichte van de huidige situatie geen extra verharding toegevoegd. De locatie is momenteel reeds grotendeels verhard en dat zal richting de toekomst ook zo zijn. Wel geldt dat in de beoogde nieuwbouw ruimte is voor een groene daktuin waar zich mogelijkheden voordoen voor hemelwaterinfiltratie. Ook zijn er hierdoor kansen om een bijdrage te leveren aan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie. Daarmee voldoet dit project aan de belangrijkste minimale voorwaarde van het hoogheemraadschap: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het project geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Uit de doorlopen digitale watertoets volgt dat met deze ontwikkeling geen waterbelang wordt geraakt en sprake is van een korte procedure. Overleg met het waterschap wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.8 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij

het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

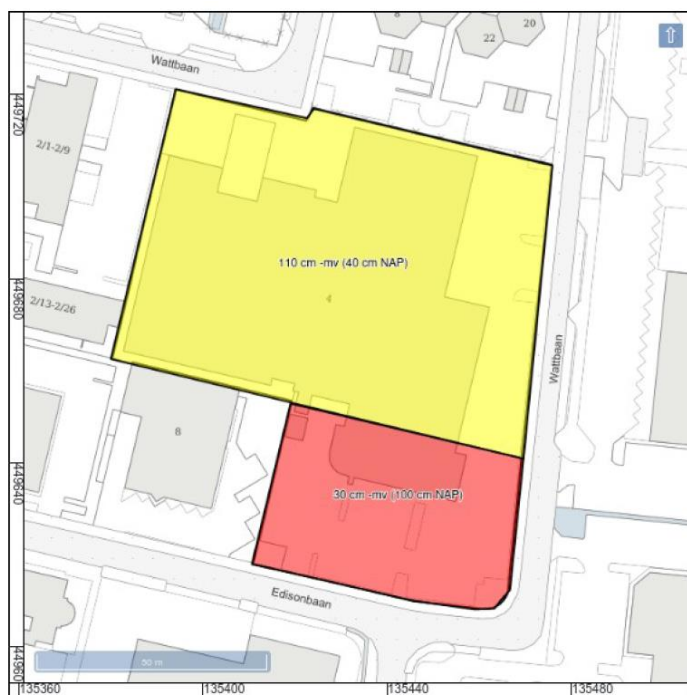
Toetsing

Raadpleging van het gemeentelijk archeologiebeleid wijst uit dat het besluitgebied is gelegen in een gebied met de archeologische verwachtingswaarde 2. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 0,3 meter en groter dan 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling deze grens overschrijdt, is een archeologisch bureauonderzoek¹¹ uitgevoerd. Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

In het besluitgebied wordt de bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor deze werkzaamheden zal het maaiveld in het plangebied tot maximaal 100 cm beneden maaiveld worden ontgraven (tussen 20 en 50 cm NAP). Het besluitgebied ligt op de Jutphaas beddinggordel die actief is van het Laat Neolithicum tot en met de Bronstijd. De top van deze afzettingen ligt op circa 70 cm NAP in het zuidelijk deel van het besluitgebied en op circa 40 cm NAP in het noordelijk deel van het besluitgebied. Op afzettingen van deze beddinggordel kunnen archeologische resten uit het Laat Neolithicum tot en met de Romeinse tijd aanwezig zijn. In de omgeving van het besluitgebied zijn nederzittingsresten uit de IJzertijd en Romeinse tijd gevonden. Het plangebied ligt ongeveer tweehonderd meter ten zuidoosten van Fort Jutphaas dat in 1820 is gebouwd. Het fort ligt op de plaats van het 14e-eeuwse versterkte huis Plettenburg. Omdat het besluitgebied in het zicht- en schootsveld van het huis en het fort ligt is het onwaarschijnlijk dat het in deze periode bebouwd is geweest. Op kaarten uit de 19^e en 20^e eeuw is het besluitgebied als boomgaard en grasland in gebruik. Eventueel zijn resten uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig. Op basis van de gemeentelijke beleidskaart kunnen resten van een neergestorte bommenwerper in het westelijk deel van het besluitgebied aanwezig zijn.

Het besluitgebied is in 1999 bebouwd waardoor archeologische resten uit de Nieuwe tijd (inclusief Tweede Wereldoorlog) waarschijnlijk zijn verstoord. De diepte van deze verstoring reikt tot ongeveer 90 cm -mv. In het besluitgebied kunnen, op grond van de landschappelijke ligging, archeologische resten aanwezig zijn. Aanbevolen wordt hiermee rekening te houden door de graafwerkzaamheden te beperken tot de dieptes zoals aangegeven op navolgende afbeelding.

¹¹ Bureau voor Archeologie (2022). Bureauonderzoek. Edisonbaan 4, Nieuwegein. Projectnummer: 929. 10 mei 2022.



Advieskaart archeologie. Bij graafwerkzaamheden die dieper reiken dan de aangegeven maten (in centimeters ten opzichte van het NAP) kunnen archeologische resten worden verstoord. (Bron: Bureau voor Archeologie).

Voor de beoogde ontwikkeling zullen de beschreven dieptes worden overschreden. Dat maakt dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hiervoor zal voorafgaand aan de bouw een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd. Dit wordt als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen. Alvorens het booronderzoek uitgevoerd zal worden, zal hiervoor een plan van aanpak worden opgesteld wat wordt afgestemd met de gemeente.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.9 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van omgevingsvergunningen.

Toetsing

In de directe nabijheid van de ontwikkellocatie is geen bebouwing aanwezig met een monumentale status en/of cultuurhistorische waarde. Daarbij komt dat met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de huidige stedenbouwkundige kenmerken. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

4.10 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur¹² onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden “Uiterwaarde Lek”, “Oostelijke Vechtplassen” en “Rijntakken” liggen respectievelijk op 8, 12 en 18,7 kilometer van het besluitgebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de “Uiterwaarde Lek” is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie¹³ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat er met de ontwikkeling geen toename van stikstofdepositie te verwachten is op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie door de ontwikkeling zijn daarmee uitgesloten.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het besluitgebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

¹² SAB (2020). Quick scan natuur. Nieuwegein, Edisonbaan 4. Projectnummer: 200237. 7 mei 2020.

¹³ SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie. Nieuwegein, Edisonbaan 4. Projectnummer: 200237. 22 februari 2023.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek¹⁴ uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn één kraamverblijfplaats en zeven zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Met de geplande werkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen waarschijnlijk verloren. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van vleermuizen bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht. De ontheffing is reeds door de provincie verleend. Ook is gestart met het treffen van de benodigde mitigerende maatregelen conform de verleende ontheffing.

Als het besluitgebied in een later stadium uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de rugstreeppad zich in het besluitgebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Daarnaast wordt aangeraden om materialen als tegels zo kort mogelijk op het terrein te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

¹⁴ SAB (2020). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Nieuwegein, Edisonbaan 4. Projectnummer: 200237.01. 3 december 2020.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Sweco heeft een verkeerstoets¹⁵ uitgevoerd waarbij is gekeken naar of de huidige infrastructuur de extra verkeersgeneratie ten gevolge van de supermarkt en de 97 woningen goed en verkeersveilig kan afwikkelen. De verkeersgeneratie is aan de hand van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' berekend. Gezien de locatie van het besluitgebied is uitgegaan van de kerncijfers voor het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en een verstedelijkingsgraad van 'matig stedelijk'.

De resultaten laten zien dat de transformatie van het voormalige postsorteerbedrijf naar een supermarkt en 97 woningen resulteert in 1.017 – 1.034 extra voertuigverplaatsingen op weekdays en 872 – 911 extra voertuigverplaatsingen op werkdagen. De berekening van de verkeersgeneratie en het effect hiervan op het omliggend wegennet is gebaseerd op 97 woningen. Het effect van de 8 extra woningen in het gehanteerde bouwplan is zeer beperkt. Aangezien met bandbreedtes is gerekend en het effect van de 8 extra woningen beperkt is, zijn de berekeningen niet aangepast. De berekening is in navolgende afbeelding inzichtelijk gemaakt.

Situatie	Invulling	Verkeersgeneratie (min-max)	
		Weekdag	Werkdag
Oud	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	476 – 571	634 – 759
Nieuw	97 huurappartementen	310 – 388	345 – 431
	Fullservice-supermarkt	1.200	1.200
	Totaal	1.510 – 1.588	1.545 – 1.631
Extra voertuigverplaatsingen		1.017 – 1.034	872 – 911

De berekende bandbreedte voor de verkeersgeneratie (aantal voertuigverplaatsingen) in de oude en toekomstige situatie op etmaalniveau (Bron: Sweco).

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling is geconcludeerd dat op het gebied van doorstroming de kans op hinderlijke ontmoetingen tussen tegemoetkomende weggebruikers gering is, aangezien het wegprofiel van het omliggend wegennet voldoende breedte biedt om elkaar veilig te passeren. Ook ter hoogte van het eenrichtingsverkeer op de Wattbaan is de weg breed genoeg voor weggebruikers om elkaar in dezelfde richting rijdend te passeren. Kruispuntberekeningen van het voorrangskruispunt Perkinsbaan – Wattbaan laat geen knelpunten zien, maar door dosering van het verkeer vanaf het verkeerslichtengeregelde kruispunt Perkinsbaan – Plettenburgerbaan – Martinbaan kunnen de wachttijden voor het verkeer op de Wattbaan variëren. Met betrekking tot het verkeerslichtengeregelde kruispunt Perkinsbaan – Plettenburgerbaan – Martinbaan is geconcludeerd dat de huidige rijstrookindeling onvoldoende capaciteit biedt om het verkeer in 2030 af te wikkelen, ook zonder de geplande ontwikkelingen. Het wijzigen van de wisselstrook aan de noordzijde van het kruispunt (het linksaf vak op de spitswisselstrook wijzigen naar een opstelstrook voor rechtdoor) maakt het wel mogelijk om een cyclustijd van onder de 120 seconden te realiseren. Uit de berekeningen blijkt tevens dat de geplande ontwikkelingen beperkt invloed hebben op de

¹⁵ Sweco Nederland B.V. (2021). Verkeerstoets supermarkt Nieuwegein. Projectnummer: 51007049. 18 oktober 2021.

verkeersafwikkeling. Logischerwijs is als gevolg van het extra verkeer sprake van een (iets) hogere belastingsgraad en een (iets) hogere cyclustijd, doch hiervoor zijn geen extra maatregelen noodzakelijk ten opzichte van de situatie zonder planontwikkeling in 2030. Er is nog restcapaciteit aanwezig.

Parkeren

De gemeente Nieuwegein heeft in het 'Koersdocument Parkeren 2020-2025' haar parkeerbeleid vervat. Uit dit parkeerbeleid volgt dat het besluitgebied in het gebied 'schil' valt. Op basis van deze gegevens is een parkeerbalans gemaakt, waaruit volgt dat er in het project voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Parkeerbalans Nota Parkeernormen 2011-2015																										
Functie	Aantal	Eenheid	Parkeernormering	Eenheid	% P-cap. normatief	Parkeervraag																				
						Werkdagen			Koop Avond		Nacht	Zaterdag		Zondag	Werkdagen			Koop Avond		Nacht	Zaterdag		Zondag			
						O	M	A	tot 21	na 21		M	A		O	M	A	tot 21	na 21		M	A				
WONEN																										
Koopwoningen - grondgebonden																										
100 - 160 m ²	10	stuk	1,05 pp per	1 Woning	11	30%	30%	90%	80%	90%	100%	60%	80%	70%	5	5	9	8	9	11	6	8	7			
Huurwoningen - gestapeld																										
< 60 m ²	59	stuk	0,90 pp per	1 Appartement	53	30%	30%	90%	80%	90%	100%	60%	80%	70%	27	27	48	42	48	53	32	42	37			
60 - 80 m ²	34	stuk	0,95 pp per	1 Appartement	32	30%	30%	90%	80%	90%	100%	60%	80%	70%	16	16	29	26	29	32	19	26	23			
> 80 m ²	2	stuk	0,95 pp per	1 Appartement	2	30%	30%	90%	80%	90%	100%	60%	80%	70%	1	1	2	2	2	2	1	2	1			
Bezoekers van de woningen	105	stuk	0,30 pp per	1 Woning	32	10%	20%	80%	70%	80%	0%	60%	80%	70%	3	6	25	22	25	0	19	25	22			
														Parkeervraag: 52 55 113 100 113 98 78 103 91												
OVERIG																										
Supermarkt																										
Supermarkt personeel	2.133	m ² BVO	4,00 pp per	100 m ² BVO	7%	6	30%	60%	80%	80%	40%	0%	100%	40%	100%	2	4	5	5	2	0	6	2	6		
Supermarkt bezoekers	2.133	m ² BVO	4,00 pp per	100 m ² BVO	93%	79	30%	60%	80%	80%	40%	0%	100%	40%	100%	24	48	63	63	32	0	79	32	79		
														Parkeervraag: 26 51 68 68 34 0 85 34 85												
														Maatgevend totaal: 78 106 181 169 147 98 163 138 176												
														Beschikbare parkeercapaciteit in de garage: 182 182 182 182 182 182 182 182 182												
														Te kort / overschot: 104 76 1 13 35 84 19 44												
Gebied: Schil																										

Parkeerbalans (Bron: Kwirkey BV).

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het project. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door de ruimtelijke procedure moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. Het bevoegd gezag en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als het bevoegd gezag zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijke procedure, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de ontwikkeling. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf 27 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn drie zienswijzen ingediend, deze zijn samengevat en beantwoord in de Notitie beantwoording zienswijze. De Notitie beantwoording zienswijze is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.