

Nieuwegein



Ruimtelijk Domein

Contactpersoon V. Yousif

Telefoon (030) 607 18 71

E-mail v.yousif@nieuwegein.nl

EB4 B.V.
T.a.v. de heer H.A.N. Mensink
Postbus 2077
6802 CB ARNHEM

Datum 28 juni 2023

Uw kenmerk

Kenmerk

Zaaknummer HZ_WABO-2022-1691

Berichtnummer D2023-00002004

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Geachte heer Mensink,

U heeft op 18 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons ingediend voor het slopen van de opstallen, het bouwen van 105 woningen, een supermarkt en het aanleggen van een in-/uitrit op het perceel gelegen aan de Edisonbaan 4 (Jutphaas D 2747, bouwplan Rhijn) te Nieuwegein. Voorlopig genummerd Edisonbaan 2 (supermarkt) en Wattbaan 30-1 t/m 34-34 (woningen). Deze brief is ons positieve besluit op uw aanvraag.

Wij adviseren u om dit besluit aandachtig door te nemen. U kunt o.a. lezen wat ons besluit precies inhoudt en welke voorschriften van toepassing zijn. Die voorschriften kunnen betrekking hebben op gegevens die u nog moet indienen voordat u met de werkzaamheden mag beginnen. Wilt u bij het indienen van de gevraagde gegevens verwijzen naar ons kenmerk? Bij voorbaat dank hiervoor.

Op de laatste pagina van dit besluit leest u o.a. wanneer u mag starten met de uitvoering. Een vergunning is namelijk niet altijd direct na ontvangst uitvoerbaar.

We hebben onder het kopje **AANDACHTSPUNTEN** o.a. enkele verplichtingen opgenomen die u heeft voorafgaande en tijdens de uitvoering van uw project. Houdt u daar tijdig rekening mee?

Belanghebbenden kunnen bezwaar of beroep indienen. Wie dit doet, heeft tevens de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen. Meer informatie hierover vindt u op de laatste pagina van dit besluit.

Verderop in dit besluit leest u het totaalbedrag aan leges dat wij in rekening brengen voor dit besluit. Wilt u meer informatie over dit besluit? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon Valentijn Yousif via de gegevens in het briefhoofd.

Besluit

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), verlenen wij hierbij voor het aangevraagde project een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1, sub a, met toepassing van Bouwbesluit 2012: artikel 1.3 (gelijkwaardigheidsbepaling));
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub c) conform NL.IMRO.0356.OVRH2023001-VA02;
- Aanleggen/veranderen van een uitweg (art. 2.2, lid 1, sub e).

Voorschriften

Voorschriften algemeen

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De vergunde activiteiten moeten worden uitgevoerd conform dit besluit, inclusief de hierin opgenomen voorschriften en de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte stukken.
2. Dit besluit en alle hierbij behorende stukken moeten tijdens de uitvoering van de aangevraagde activiteiten aanwezig zijn en op verzoek aan het gemeentelijke toezicht ter inzage worden gegeven.
3. Naar verwachting is voor het brandveilig gebruiken van dit bouwwerk een gebruiksmelding noodzakelijk. U kunt dit doen via www.omgevingsloket.nl.

Specifieke voorschriften activiteit bouwen

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. Het bouwwerk moet ten alle tijde voldoen aan de voorwaarden van het Bouwbesluit 2012, zelfs als uit de bij de aanvraag horende bouwtekeningen volgt dat het bouwwerk niet of niet geheel voldoet aan de voorwaarden van het Bouwbesluit 2012.
2. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat de onderstaande aanvullende gegevens zijn goedgekeurd. De genoemde gegevens moeten uiterlijk 15 werkdagen voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter controle worden ingediend bij afdeling Ruimtelijk Domein, bij voorkeur via het Omgevingsloket Online (OLO).
3. Voor wat betreft **de bouwplaats**
 - a. Uitgewerkte gegevens (tekeningen, berekeningen) van de riolering;
 - b. Een bouwveiligheidsplan als bedoeld in afdeling 8.1 waaruit blijkt welke maatregelen u neemt ter voorkoming van een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder. Zie voor de minimale inhoud van het bouwveiligheidsplan artikel 8.7 van het Bouwbesluit. Wij adviseren u om de betreffende gegevens samen toe voegen met het eveneens verplichte BLVC plan (zie voorschrift 4).
4. Voor wat betreft de **BLVC**

Sinds 20 september 2021 is de BLVC-regeling Nieuwegein van kracht die inhoudt dat bouw- en/of sloopwerkzaamheden pas mogen aanvangen nadat de gemeente akkoord heeft gegeven op een door de aanvrager in te dienen BLVC plan. De afkorting staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Alleen als u kunt aantonen dat de bouw- of

sloopwerkzaamheden geen overlast veroorzaken, is geen BLVC plan vereist. In de BLVC-regeling staat welke onderwerpen aan de orde moeten komen in het BLVC plan. Deze regeling maakt het mogelijk om de werkzaamheden stil te leggen als niet volgens de BLVC-regeling wordt gehandeld. De BLVC-regeling kunt u [hier](#) raadplegen.

Het indienen van BLVC gegevens is verplicht en het beoordelen kost tijd. U dient hierbij rekening te houden dat het ongeveer 3 weken kost om het plan te laten toetsen en retour te zenden. Uiterlijk 3 maanden voor start bouw dient er een door de gemeente goedgekeurd BLVC plan te zijn.

5. Voor wat betreft **de constructie**:

- a. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
- b. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
- c. De toe te passen palen en het palenplan;
- d. De constructies van beton / metaal / hout / steenachtig materiaal/ glas;
- e. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

6. Voor wat betreft de **bodem**:

Vooraf aan bouwwerkzaamheden, dient direct na sloop van het bestaande pand ter plaatse een aanvullend verkennend onderzoek volgens de norm NEN 5740 te worden verricht. De bodem dient daar waar deze niet of nauwelijks is vergraven, tevens te worden onderzocht op de parameter OCB. De omgevingsvergunning kan pas in werking treden nadat de gemeente heeft ingestemd met de resultaten van dit bodemonderzoek. Als blijkt dat er sprake is van een verontreiniging met een saneringsplicht volgens de Wet bodembescherming, of na invoering volgens de Omgevingswet, dan dient volgens de dan geldende procedure een plan tot geschikt maken voor het gebruik met saneringsmaatregelen te worden ingediend bij de RUD Utrecht, in beide gevallen het uitvoerend bevoegd gezag.

7. Voor wat betreft **de brandveiligheid**:

- a. Productcertificaten van puin, deuren en bouwdelen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO), te weten: 30 en 60 minuten WBDBO;
- b. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: 120 minuten.
- c. De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest.
- d. Een tekening van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven conform Bouwbesluit 2012 artikel 6.30:
De plaats van bluswatervoorzieningen (op de Wattbaan moet binnen 20 meter vanaf de opstelplaats brandweer in overleg met Vitens en gemeente een extra ondergrondse brandkraan worden geplaatst).
- e. De noodstroomvoorziening en -verlichting conform Bouwbesluit 2012, art 6.3 (de supermarkt en de vluchtroute vanuit de supermarkt door parkeergarage en magazijn moet worden voorzien van noodverlichting).

- f. De vluchtrouteaanduiding conform Bouwbesluit 2012, art 6.24 en NEN 3011 (de supermarkt moet nadat de indeling bekend is worden voorzien van aanvullende vluchtrouteaanduidingen).
- g. De installatie t.b.v. automatisch werkende deuren en voorzieningen voor toegangs-of uitgangscntrole conform Bouwbesluit 2012, art 6.25:
- h. Toetreding brandweer conform Bouwbesluit 2012, art 6.36:
 - Uitvoeringsvorm en locatie;
- i. De sprinklerinstallatie conform het ingediende gelijkwaardigheidsverzoek:
 - Indeling van de sprinklersecties.
 - Stuurfuncties en doormeldcriteria.
 - Uitvoeringsvorm en locatie brandweerpaneel.
- j. Voordat het gebouw (of delen er van) in gebruik wordt genomen moet van:
 - a. de brandmeld- en ontruimingsinstallatie het opleverrapport op basis van bijlage B van de NEN 2535 en 2575 bij het bevoegde gezag worden ingediend.
 - b. de sprinklerinstallatie het inspectiecertificaat (incl. inspectierapport) op basis van het CCV-inspectieschema brandbeveiliging bij het bevoegde gezag worden ingediend.
- k. Het plangebied ligt op ongeveer 100 meter van de N408, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien deze afstand en de grootte van de ontwikkeling wordt gevraagd om inzicht te bieden in de hoogte van het groepsrisico. Dit kan door een groepsrisicoberekening uit te voeren of door een analyse aan de hand van de vuistregels uit de bijlage van de Handleiding Risicoanalyse Transport.
Uit deze berekening of analyse volgt dan ook de conclusie of een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.
In het nieuw opgestelde externe veiligheidsonderzoek en de ruimtelijke onderbouwing is dit niet gedaan. Het advies is om dit alsnog te doen.

8. **Elektrische voertuigen in stallings- of parkeergarages**

Bij parkeren en laden van elektrische voertuigen wordt geadviseerd om de volgende maatregelen te treffen:

- a. Zet elektrische voertuigen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang;
- b. Zorg voor een snelle detectie van brand door het aanbrengen van (CO- en/of brand) melders (een parkeergarage moet vanaf 1.000 m² voorzien al zijn van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking);
- c. Zorg voor snelle opvolging brandalarm (verificatie);
- d. Laat laadpalen installeren door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf;
- e. Plaats laadpalen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang;
- f. Plaats laadpalen niet nabij nooduitgangen;
- g. Bepaal geschiktheid constructie nabij laadpalen
- h. Plaats laadpalen bij voorkeur onder luchtafvoerkanalen. (De afvoerkanalen buiten de nabijheid van ramen, deuren en aanzuigopeningen van luchtbehandelingsinstallatie / ventilatiekanalen van het eigen gebouw en van omliggende gebouwen te plaatsen. Indien het afvoerkanaal op het

dak zit, moeten de afvoergassen ten minste 1 meter boven het dak worden afgevoerd);

- i. Zorg voor een deugdelijke aanrijdbeveiliging van de laadpalen;
- j. Plaats een noodstop/noodknop bij de toegang/brandmeldcentrale, zodat bij calamiteiten de gehele laadvoorziening kan worden uitgeschakeld;
- k. Zorg voor duidelijke instructies, zodat gebruikers van parkeergarages weten hoe zij moeten handelen bij calamiteiten;
- l. Stel regels op voor het veilig gebruiken van laadpalen;
- m. Werk het plafond af met brandwerende isolatieplaten;
- n. Pas een stationair blussysteem toe of indien dit niet mogelijk is, maak kleinere brandcompartimenten of afscherming tussen voertuigen.

9. **Aanvullende adviezen inzake brandveiligheid Zonnepanelen**

Om de kans op brand en branduitbreiding door oververhitting bij (geïntegreerde) zonnepanelen te verkleinen, adviseren wij om:

- de panelen zo te plaatsen dat er een luchtstroom (ter koeling) onder de panelen door kan lopen;
- de aansluiting van de panelen zo uit te voeren dat bij oververhitting de spanning van de panelen uitgeschakeld kan worden.

Aanleg installatie:

De totale zonnepanelen installatie (PV-installatie) moet conform de NEN 1010 worden aangelegd. Extra aandacht moet geschonken worden aan de bekabeling en de connectoren:

- Zorg dat de bekabeling deugdelijk, dus vrij van mechanische belastingen, wordt gemonteerd.
- Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
- Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.

Laat de PV-installatie installeren conform de richtlijn genaamd Scope 12

(<https://www.scios.nl/welcome/scope-12>)

Aanduiding PV installatie in meterkast:

In geval van calamiteiten moet duidelijk zijn dat er een PV installatie aanwezig is. In de meterkast moet de schakelaar voor de PV installatie voor de herkenbaarheid worden voorzien van een sticker conform de NEN 1010 (zie onderstaand voorbeeld).



10. Voor wat betreft **gezondheid en energiezuinigheid (bouwphysica)**:
Meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het
Bouwbesluit 2012 voldoen:
- De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de
uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
 - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau
(LI,A,k);
 - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-
geluidsniveaoverschil (DnT,A,k), voor de geluidsoverdracht van een
besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende
woonfunctie;
 - Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A),
voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een
verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
 - De capaciteit van het ventilatiesysteem.
11. Voor wat betreft **archeologie**:
Er moet een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische
waarden op het terrein voldoende zijn vastgesteld en is aangetoond dat deze
waarden voldoende geborgd zijn

Specifieke voorschriften activiteit planologisch afwijken

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. Aanvrager spant zich (bovenop de wettelijke voorschriften) maximaal in om,
conform de afgesproken ambities in de anterieure overeenkomst, tezamen
met de supermarktexploitant een zo energiezuinig mogelijk concept te
realiseren.
2. Het project zal, conform de afgesproken ambities in de anterieure
overeenkomst, voor zowel woningen als supermarkt een gemiddelde GPR-
score van 8 behalen.

Specifieke voorschriften activiteit aanleggen/veranderen van een uitweg

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

1. De activiteit moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit
behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening.
2. In bijlage 16 worden de draaicirkels van het expeditieverkeer aangegeven,
waarbij de stoep versmald wordt. Er is hierdoor ter plekke van de expeditie
ingang ook geen ruimte voor parkeervakken langs de Wattbaan. De breedte
ter plaatse van de expeditie als in bijlage 10b naar 5,5 m aanpassen. Graag
in de verdere detaillering (DO) uitwerken. Ook moet er een aangepast
verkeersbesluit genomen worden met de uitzondering van het
éénrichtingsverkeer ter plaatse voor het expeditieverkeer. De inrit voor de
personenauto's bevindt zich aan de Edisonbaan en de uitrit aan de zijde van
de Wattbaan, waarbij ten aanzien van de uitwegconstructie wordt uitgegaan
van de tekening, waarbij er geen aanvullende maatregelen aan de openbare
weg genomen worden, zoals het aanbrengen van parkeerverboden.

Procedure op hoofdlijnen

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

1. De aanvraag is door ons ontvangen op 18 oktober 2022.
2. Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (§ 3.2 Wabo).
3. De ingediende aanvraag voldeed direct aan de indieningseisen zoals opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) en de relevante gemeentelijke verordeningen. Wij hebben geen verzoek om aanvullende gegevens gedaan.
4. Het ontwerpbesluit is in het kader van de voorbereidingsprocedure (afd. 3.4 Awb) gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd (27 februari 2023 tot en met 11 april 2023) om een ieder in de gelegenheid te stellen, mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen.
5. Tegen het ontwerpbesluit zijn drie zienswijzen ingediend.
6. Wij hebben dit besluit genomen binnen de wettelijke afhandeltermijn.
7. Dit besluit maken wij digitaal openbaar bekend in ons gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Overwegingen

Overwegingen activiteit bouwen

1. *Toetsing kader*
Wij hebben de aanvraag inhoudelijk getoetst aan de gronden uit artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. *Bouwbesluit 2012*
De aanvraag en de daarbij ingediende gegevens maken aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens het Bouwbesluit en de bouwverordening. De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunt: Nieuwbouw. Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardigheidsoplossingen heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.
3. *Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van brandveiligheid*
In de aanvraag is op de volgende onderdelen gelijkwaardigheid aangevraagd:
 - Realiseren van een groot brandcompartiment in afwijking van afdeling 2.10 van het Bouwbesluit. (rapport R0490387ab.227LGTC.bm Beoordeling brandveiligheid voor aanvraag omgevingsvergunning , incl. onderliggende UPD's van de BMI/OAI en sprinklerinstallatie opgesteld door LBP Sight d.d. 24-06-2022/22-12-2022)
 - Toepassen van een sprinklerinstallatie als gelijkwaardigheid voor de vereiste volledige bewaking conform de NEN 2535 in afwijking van afdeling 6.5 van het bouwbesluit. (rapport R0490387ab.227LGTC.bm Beoordeling brandveiligheid voor aanvraag omgevingsvergunning , incl. onderliggende UPD's van de BMI/OAI en sprinklerinstallatie opgesteld door LBP Sight d.d. 24-06-2022/22-12-2022).

De onderbouwing en motivering in deze rapportages om de gelijkwaardigheid toe te staan wordt door de VRU gedeeld.

4. *Gelijkwaardigheid uit het oogpunt van bruikbaarheid (bergingen)*

Uw aanvraag voldoet voor wat betreft een buitenberging gedeeltelijk niet aan de eis gesteld in artikel 4.30, eerste lid van het Bouwbesluit 2012, omdat artikel 4.31, eerste en derde lid voor deze gebruiksfunctie een niet gemeenschappelijke afsluitbare berging voorschrijft van minimaal 5 m², die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

In dit geval kan toepassing worden gegeven aan de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012, omdat in dit project niet gemeenschappelijke bergingen zijn opgenomen in combinatie met een gemeenschappelijke inpandige fietsenstalling waarin minimaal twee fietsstallingsplaatsen per woning zijn gesitueerd. Deze oplossing biedt een mate van bruikbaarheid, welke als gelijkwaardig wordt beoordeeld aan het beoogde doel in de genoemde artikelen.

5. *Welstand*

De externe adviescommissie 'MooiSticht' heeft op 16 februari 2023 onder kenmerk NIE23-0008-1 een positief schriftelijk advies uitgebracht over de beoordeling van het bouwplan aan de richtlijnen die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Er zijn geen redenen te twijfelen aan de juistheid van dit advies.

6. *Ruimtelijk kader*

Het bouwperceel is gelegen in het gebied waarvoor het planologische kader Bestemmingsplan "Plettenburg-De Wiers 2009" sinds 9 december 2010 van kracht is.

Het aangevraagde project voldoet niet aan de bij de bestemming behorende regels. De overwegingen m.b.t. de activiteit "planologisch afwijken" gaan hier nader op in.

Overwegingen activiteit planologisch afwijken

1. *Ruimtelijk kader*

Het perceel is gelegen in het gebied waarvoor het planologische kader Plettenburg-De Wiers 2009 sinds 9 december 2010 van kracht is. Het perceel heeft de enkelbestemming "Kantoor" (artikel 8), een bouwhoogteaanduiding van respectievelijk 7 meter en 10 meter en de aanduiding bebouwingspercentage terrein van 60%.

Het plan is in strijd met artikel 8.1, van de bij het bestemmingsplan behorende regels, omdat op gronden bestemd voor "Kantoor" geen supermarkt en woningen zijn toegestaan.

Tevens is het plan in strijd met artikel 8.2.1, lid b, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

2. Het bouwplan is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rijnhuizen. In 2014 heeft de raad de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen vastgesteld om deze gebiedsontwikkeling te faciliteren. In november 2019 is hierop nog een Herijkingsbesluit genomen. De ambitie is om Rijnhuizen te transformeren van monofunctioneel werkgebied naar een aantrekkelijke gemengde leefwijk met een hoge verblijfskwaliteit.

3. Het college heeft op 1 juli 2022 een positief principebesluit genomen voor dit initiatief en een aantal aandachtspunten meegegeven. Initiatiefnemer heeft middels de onderhavige aanvraag invulling gegeven aan de overige aandachtspunten voor zover dat bij een aanvraag voor de activiteiten "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" reeds aan de orde is. Enkele aandachtspunten vragen nog om nadere uitwerking in de vergunningaanvraag en zijn als zodanig als voorschrift in dit besluit opgenomen.
4. *Afwijkingsmogelijkheid*
De omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 02.
5. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de categorieënlijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad is vereist, welke is vastgesteld op 22 mei 2019 (artikel 2, onder a van de Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Nieuwegein 2019). Daarom is geen VVGB van de gemeenteraad vereist.
6. *Motivering toestaan afwijkingsbevoegdheden*
Aan het plan kan medewerking worden verleend, omdat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het plan. Daarnaast draagt het plan bij aan de gewenste toevoeging van een supermarkt in deze nieuwe woonwijk Rijnhuizen. Ondanks de strijdigheid met de bestemming is er sprake van een gewenste planologische ontwikkeling. Het bouwplan draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave en het terugdringen van de kantorenleegstand. De locatie is tevens benoemd als woningbouwlocatie (nr. 2) in het Woningbouwprogramma 2030 (mei 2017).
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is een zorgvuldige inventarisatie en afweging van belangen, gericht op de aard en functie van het project, de mate van ingrijpendheid, de relatie met het geldende bestemmingsplan, het rijks- en provinciaal beleid, de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten, milieuaspecten en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid.
7. *Zienswijzen*
Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet tot gevolg dat wordt afgezien van het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen. Verwezen wordt naar het bij dit besluit gevoegde zienswijzerapport (bijlage 30) dat deel uitmaakt van (de onderbouwing) van dit besluit.
8. *Conclusie*
Het verlenen van de vergunning heeft geen onevenredig nadelige effecten op algemene belangen als het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de milieusituatie. Ook is geen sprake van onevenredig nadelige effecten op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gebouwen en gronden.
Wij kunnen in alle redelijkheid doorslaggevende waarde hechten aan het belang van de aanvrager bij de realisatie van de aangevraagde activiteit.

9. *Kostenverhaal*

Er is sprake van verplicht kostenverhaal volgens afdeling 6.4 Wro in combinatie met artikel 6.2.1. Bro. De plankosten (ambtelijke inzet) en eventuele inrichtingskosten in de openbare ruimte worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten. Ook zijn hierin nadere afspraken vastgelegd over onder andere het verhaal van eventuele tegemoetkomingen in planschade en gebiedsbijdrage. Omdat het kostenverhaal met de anterieure overeenkomst is verzekerd, is de projectomgevingsvergunning niet voorzien van een exploitatieplan.

10. *Bodem*

Ter plaatse van het buitenterrein is de locatie geschikt voor het beoogd gebruik wonen/ supermarkt. De bodemkwaliteit onder het bestaande pand is 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 volgens de NEN 5740 te worden verricht. Aanbevolen wordt dit onderzoek na sloop te verrichten. Vanwege de nabijheid van voormalige boomgaarden en de mogelijke aanwezigheid bestrijdingsmiddelen in de voormalige toplaag, wordt geadviseerd daar waar deze niet of nauwelijks vergraven is, ook te analyseren op OCB's. Naar aanleiding hiervan is een voorschrift in dit besluit opgenomen. Dit heeft gevolgen voor de inwerkingtreding van dit besluit.

11. *Archeologie*

Voordat met de bouw kan worden gestart moet het archeologisch monumentenzorgtraject (AMZ traject) worden afgerond. Dit betekent dat er een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarden op het terrein voldoende zijn vastgesteld en is aangetoond dat deze waarden voldoende geborgd zijn, dat deze waarden door de ontwikkeling niet worden geschaad, of dat er in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn. Dit kan betekenen dat er, bij aanwezigheid van een vastgestelde behoudenswaardige vindplaats, in navolging van het proefsleuvenonderzoek een archeologische opgraving of een archeologische begeleiding plaats moet vinden.

12. *Parkeren*

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Bij deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die ook ingaat op het parkeren. Er wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

13. *Stikstof*

In het kader van de Wet natuurbescherming moeten effecten op gebieds- en soorten bescherming als gevolg van het project inzichtelijk worden gemaakt. Op basis van Aerius onderzoeken bedraagt de depositie van stikstof 0,00 mol/ha/jr. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

14. *M.e.r.-beoordelingsbesluit*

Er is geen sprake van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject of andere m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig, en er hoeft geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden vastgesteld.

15. *Wet natuurbescherming*

De ontheffing Wet natuurbescherming is reeds door de provincie verleend. Ook de benodigde mitigerende maatregelen conform de verleende ontheffing getroffen.

16. *Hogere waarden besluit*

Voor het bouwplan is een besluit tot het vaststellen van hogere geluidgrenswaarden op grond van de Wet geluidhinder genomen. Een afschrift is bij dit besluit gevoegd. Het bouwplan voldoet hiermee aan het bepaalde in artikelen 83 en 110a3 van de Wet geluidhinder.

17. Voor een aanvullende motivering verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing' welke als bijlage 02 bij deze omgevingsvergunning is gevoegd.

Aandachtspunten

Aandachtspunten algemeen

Wij wijzen u graag op het volgende:

1. U bent verplicht de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om te voorkomen dat de gemeente, dan wel derden, als gevolg van het gebruik van dit besluit schade lijden. U bent aansprakelijk voor het vergoeden van schade die desondanks ontstaat.
2. Van voorgenomen wijzigingen in uw project moet u tijdig gegevens indienen bij afd. Ruimtelijk Domein, Postbus 1, 3430 AA, Nieuwegein, bij voorkeur via het Omgevingsloket Online (OLO) of e-mailadres postddd@nieuwegein.nl. Vermeld hierbij a.u.b. ons kenmerk HZ_WABO-2022-1691. Dit kan leiden tot een revisie van de vergunning maar het is ook goed mogelijk dat de wijzigingen op zichzelf vergunningplichtig zijn.
3. Deze omgevingsvergunning geldt voor onbepaalde tijd. Wij kunnen echter besluiten deze vergunning in te trekken. Dat kan bijvoorbeeld als u hier schriftelijk om verzoekt of als blijkt dat ons besluit op onjuiste of onvolledige gegevens is genomen. Wij horen de vergunninghouder altijd voordat we een intrekkingbesluit nemen.
4. Als u ten behoeve van het uitvoeren van de werkzaamheden gebruik gaat maken van tijdelijke voorzieningen zoals een bouwkeet, container, hekwerk of steiger én als u deze wilt plaatsen in de openbare ruimte, heeft u mogelijk een zogenaamde "objectvergunning" nodig. Meer hierover leest u op onze website: <https://www.nieuwegein.nl/inenomhethuis/container-plaatsen>.
5. U heeft voor het realiseren van de aangevraagde activiteiten tevens een vergunning nodig op basis van de Waterwet. Meer informatie hierover vindt u op de website van de waterbeheerder, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (www.hdsr.nl/vergunningen) of Rijkswaterstaat (www.rws.nl).
6. Bij graafwerkzaamheden worden mogelijk zaken aangetroffen waarvan de vinder weet, of redelijkerwijs moet vermoeden, dat het gaat om archeologische sporen of vondsten. Volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) is hij dan verplicht direct een melding te doen het Meldpunt Archeologie van de provincie Utrecht (030-2582134 of 06-18300526). Het nalaten van een melding is strafbaar (Besluit archeologische monumentenzorg, artikel 17).

7. Bij graafwerkzaamheden dient vooraf met een historisch onderzoek conform de NEN 5725 te worden nagegaan of er een vermoeden is van een bodemverontreiniging volgens de Wet bodembescherming (Wbb). Indien er sprake is van een verdenking en recente onderzoeksgegevens ontbreken, dient vooraf met een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht. Bij verdenking op aanwezigheid van asbest dient tevens een bodemonderzoek volgens de NEN 5707 te worden verricht.
Indien uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging volgens de Wbb dient vooraf een saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wbb. Afhankelijk van het type verontreiniging en de beoogde plannen kan worden volstaan met een melding BUS of melding BUS Tijdelijke Uitplaatsing. De omgevingsvergunning kan pas in werking treden na instemming door het bevoegd gezag Wbb (RUD Utrecht vanuit haar mandaat van de Provincie Utrecht).
8. De Wet Natuurbescherming regelt o.a. de bescherming van alle broedende inheemse vogels. Het verstoren van broedende vogels en jongen of het vernielen van nesten en eieren is verboden. In de wet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen, maar tussen half augustus en half februari is de minst kwetsbare periode voor broedvogels. Ook verblijfplaatsen van bijvoorbeeld vleermuizen of spechten zijn beschermd. Wij adviseren u voorafgaande aan de werkzaamheden na te gaan of er beschermde dieren, planten of nesten/verblijfsplaatsen aanwezig zijn. Voor advies van een deskundige kunt u onder andere terecht bij www.netwerkgroenebureaus.nl. De uitkomst kan zijn dat u ontheffing moet aanvragen waarbij maatregelen worden voorgeschreven.

Specifieke aandachtspunten activiteiten bouwen

Wij wijzen u graag nog specifiek op het volgende:

1. Hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 gaat over de uitvoering, voltooiing en gereedmelding van de bouwwerkzaamheden. Hierin staan o.a. plichten over veiligheid op de bouwlocatie en het voorkomen van hinder. Ook dient u bepaalde momenten vooraf bij ons te melden. **U bent o.a. verplicht om de start van de bouwwerkzaamheden minimaal twee dagen vooraf bij ons te melden (tel: 14 030, @: bouwtoezicht@nieuwegein.nl). Wij stellen het zeer op prijs als u de startdatum al eerder aan ons doorgeeft.**
2. Het is verboden om een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, in gebruik te geven of te nemen als het bouwwerk na de bouw niet gereed is gemeld bij Bouwtoezicht.
3. Stoffen die als gevaarlijk zijn aangeduid in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL), zoals verfresten, verfverduunningsmiddelen, spuitbussen (met restant), kitresten, bekistingsolie en dergelijke, moeten gescheiden van het overige bouwafval worden bewaard en afgevoerd door een bevoegd bedrijf naar een erkende verwerker.
4. Voor de aansluiting op het openbare riool heeft u een aansluitvergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u op onze website:

www.nieuwegein.nl/riolering. Bij de vergunningaanvraag moet u onder andere uitgewerkte rioleringstekeningen indienen.

5. Als u meer dan 50 m³ grond en/of zand aanvoert op uw bouwlocatie, moet u vooraf een melding doen bij Meldpunt Bodemkwaliteit. Dat doet u op een website: <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl/Voorportaal.aspx>.
6. Voor het toepassen van grond en baggerspecie gelden vanwege aanwezigheid van PFAS de richtlijnen van het [Geactualiseerde handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie \(geactualiseerde versie van december 2021\)](#), aangevuld met het gemeentelijk beleid van Nieuwegein voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Meer informatie hierover kan worden gevonden op onze website, www.nieuwegein.nl/pfas. Houdt er rekening mee dat het beleid voortdurend in ontwikkeling is voor deze nieuwe stoffengroep.
7. De eigenaar van de grond is ten allen tijde verantwoordelijk voor de afvoer en de kwaliteit ervan. De regels hierover staan in het Besluit Bodemkwaliteit. Voordat de grond wordt afgevoerd moet de kwaliteit ervan worden onderzocht. Tijdens het transport moet de vervoerder een VIHB-nummer en een transportbrief direct beschikbaar hebben.
8. Als u tijdens de bouw bronbemaling toepast waarbij u het grondwater loost op het openbare riool, dan moet u vooraf een melding indienen in het kader van het Activiteitenbesluit. Dat doet u op een website: <https://aimonline.nl/>.

Specifieke aandachtspunten activiteit aanleggen/veranderen van een uitweg

Wij wijzen u graag nog specifiek op het volgende:

1. U ontvangt van ons een offerte voor het uitvoeren van de werkzaamheden die onderdeel uitmaken van deze vergunning. Het bedrag in de offerte staat los van de legeskosten die in deze vergunning worden genoemd, daarvoor ontvangt u een aparte factuur. Als u de offerte accepteert, stuurt u een ondertekend exemplaar aan: Gemeente Nieuwegein, afdeling Beheer, Postbus 1, 3430 AA Nieuwegein. Het verschuldigde bedrag maakt u over op ons bankrekeningnummer IBAN NL49BNGH285004387 onder vermelding van het aansluitnummer dat genoemd staat in het briefhoofd van de offerte. Afdeling Beheer plant de werkzaamheden in overleg met u in, wanneer de ondertekende offerte en de betaling zijn ontvangen.

Bij dit besluit behorende stukken

De volgende documenten zijn onlosmakelijk onderdeel van dit besluit:

- Bijlage 01, Publiceerbare-aanvraag, 18-10-2022
- Bijlage 02a, RO, Ruimtelijke onderbouwing, 16-06-2023
- Bijlage 03a, RO 1_Ladder voor duurz. verst. woningen, 18-10-2022
- Bijlage 03b, RO 2_Ladder voor duurz. verst. supermarkt, 13-06-2023
- Bijlage 03c, RO 3_Vormvrije m.e.r.-beoordeling, 18-10-2022
- Bijlage 03d, RO 4_Verkennend bodemonderzoek, 18-10-2022
- Bijlage 03e, RO 5_Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 18-10-2022
- Bijlage 03f, RO 6_Quick scan luchtkwaliteit, 10-01-2023
- Bijlage 03g, RO 7_Onderzoek externe veiligheid, 10-01-2023
- Bijlage 03h, RO 8_Quick scan bedrijven en milieuzonering, 18-10-2022
- Bijlage 03i, RO 10_Archeologisch bureauonderzoek, 18-10-2022
- Bijlage 03j, RO 11_Quick scan natuur, 18-10-2022
- Bijlage 03k, RO 12_Onderzoek stikstofdepositie, 18-10-2022
- Bijlage 03L, RO 13_Vleermuisonderzoek, 18-10-2022
- Bijlage 03m, RO 14_Verkeerstoets, 18-10-2022
- Bijlage 04a, RO, Bezonning, 10-01-2023
- Bijlage 04b, RO, Bezonning Edisonbaan, 10-01-2023
- Bijlage 04c, RO, Bezonning Wattbaan, 10-01-2023
- Bijlage 05, RO, Klimaatadaptatie en natuurinclusief, 18-10-2022
- Bijlage 06, RO, Parkeerbalans autoparkeren, 18-10-2022
- Bijlage 07, RO, Memo waterhuishouding, 18-10-2022
- Bijlage 08, ALG, Welstandspresentatie, 18-10-2022
- Bijlage 09, ALG, Kleur- en materiaalstaat, 18-10-2022
- Bijlage 10a, ALG, Uitgifte terrein, 18-10-2022
- Bijlage 10b, ALG, Landschappelijk Ontwerp, 18-10-2022
- Bijlage 11, ALG, Programmaoverzicht, 18-10-2022
- Bijlage 12, ALG, Memo_fietsparkeerplaatsen, 18-10-2022
- Bijlage 13, BK, Overzichtstekening maaiveld, 18-10-2022
- Bijlage 14, BK, Plattegronden_gevels_doorsneden, 10-01-2023.pdf
- Bijlage 15, BK, Details, 18-10-2022
- Bijlage 16, BK, In- en uitrit, 18-10-2022
- Bijlage 17, BK, Riooluitleggertekening, 18-10-2022
- Bijlage 18a, BB, Beoordeling brandveiligheid, 18-10-2022
- Bijlage 18b, BB, UPD brandmeld- en ontruimingsalarminst, 10-01-2023
- Bijlage 18c, BB, Uitgangspuntendocument sprinklerinst, 18-10-2022
- Bijlage 19a, BB, Beoordeling bouwfysica en akoestiek, 18-10-2022
- Bijlage 19b, BB, Ventilatieberekening, 18-10-2022
- Bijlage 19c, BB, Akoestisch onderzoek supermarkt, 18-10-2022
- Bijlage 20a, BB, BENG berekeningen egw, 18-10-2022
- Bijlage 20b, BB, BENG berekeningen supermarkt, 18-10-2022
- Bijlage 20c, BB, BENG berekeningen appartementen, 18-10-2022
- Bijlage 20d, BB, Resultaten BENG Rapportage, 10-01-2023
- Bijlage 21, BB, Toegankelijkheidssector, 18-10-2022
- Bijlage 22, CC, Constructie uitgangspunten, 18-10-2022
- Bijlage 23, CC, Constructie plattegronden, 18-10-2022
- Bijlage 24, CC, Fugro sonderingen, 18-10-2022

- Bijlage 25, UIT, V en G plan ontwerpfase, 18-10-2022
- Bijlage 26a, BK Fietsenstalling_principe_fragmenten, 10-01-2023
- Bijlage 26b, ALG, Render_gevel_fietsstalling_int, 10-01-2023
- Bijlage 26c, ALG, Render_gevel_fietsstalling_ext, 10-01-2023
- Bijlage 27, ALG, Schrijven_GPR_Supermarkt, 10-01-2023
- Bijlage 28a, INST, Dak_installaties_blok_A, 10-01-2023
- Bijlage 28b, INST, Dak_installaties_blok_B, 10-01-2023
- Bijlage 28c, INST, Dak_installaties_blok_C, 10-01-2023
- Bijlage 28d, INST, Dak_installaties_GGW, 10-01-2023
- Bijlage 29a, Stikstofonderzoek totaal, 23-02-2023
- Bijlage 29b, AERIUS_projectberekening_Aanlegfase 2023, 23-02-2023
- Bijlage 29c, AERIUS_projectberekening_Gebruiksfase 2024, 23-02-2023
- Bijlage 30, Notitie beantwoording zienswijzen
- Bijlage 31, Besluit hogere waarden Edisonbaan 4

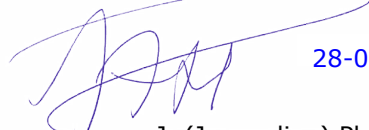
Leges

Voor dit besluit worden kosten (leges) in rekening gebracht via een separate factuur die u later ontvangt. Een overzicht van alle leges vindt u verderop op een aparte bladzijde.

Tot slot

Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met V. Yousif via de contactgegevens in het briefhoofd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,



28-06-2023

mevrouw J. (Jacqueline) Pleiter
Hoofd afdeling Ruimtelijke Domein

Rechtsmiddelen

Inwerkingtreding bodem

In verband met de bodemverontreiniging heeft artikel 6.2c van de Wabo een aanvullende werking op de inwerkingtreding van het besluit. De locatie moet volgens de Wet bodembescherming (Wbb) geschikt worden gemaakt voor het gebruik wonen/wonen met tuin. Daarvoor is een saneringsplan in de vorm van een BUS-melding, artikel 39b van de Wbb, noodzakelijk. Pas nadat deze procedure is afgerond kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden. De omgevingsvergunning treedt pas in werking na verloop van de wettelijke reactietermijn van 5 weken na ontvangst van de BUS-melding, of nadat het uitvoerend bevoegd gezag Wbb, RUD Utrecht, schriftelijk heeft ingestemd met de BUS-melding.

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen beroep indienen binnen een periode van zes weken die start op de dag nadat de gemeente het besluit ter inzage heeft gelegd. Dat geldt ook voor niet-belanghebbenden die in de voorbereidingsprocedure tegen het ontwerpbesluit een zienswijze hebben ingediend. Hiervoor gelden wel de beperkingen van het relativiteitsvereiste. Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Het beroepschrift moet worden gericht aan Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Let op: Op dit besluit is afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing, daarom dient het beroepsschrift de beroepsgronden te bevatten. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Voorlopige voorziening

Indiening van een beroepschrift betekent niet dat de inwerkingtreding van dit besluit wordt uitgesteld. Na indiening van een beroepschrift bestaat echter de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Als een voorlopige voorziening wordt toegekend, wordt de inwerkingtreding van dit besluit tijdelijk uitgesteld.

Digitaal indienen

U kunt een beroep- of verzoekschrift ook digitaal indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Kosten

Aan het instellen van beroep en het verzoeken om een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. De informatiebalie van de Rechtbank Midden-Nederland (tel: 030-2233010 of www.rechtspraak.nl/Procedures/Tarieven-griffierecht/) kan u hierover informeren.

Leges overzicht

Artikelnummer : 2.3.1
Omschrijving : Bouwen
Grondslag : 18.500.000,00
Bedrag : € 306.677,50

Artikelnummer : 2.3.1.2.8
Omschrijving : Welstand,
Grondslag : 18.500.000,00
Bedrag : € 2.727,70

Artikelnummer : 2.3.9.1.2
Omschrijving : Nieuwe uitweg/inrit, niet t.b.v. individueel woonperceel
Bedrag : € 533,10

Totaal bedrag leges : € 309.938,30

Toelichting: Wij hebben de bouwkosten (excl. BTW) vastgesteld op: € 18.500.000,00