

Nieuwegein



Ruimtelijk Domein

Contactpersoon V. Yousif

Telefoon (030) 607 18 71

E-mail v.yousif@nieuwegein.nl

Rola Vastgoed B.V.
T.a.v. de heer A. Jansen
Arnhemse Bovenweg 35
3708AA Zeist

Datum 8 april 2024

Uw kenmerk

Kenmerk

Zaaknummer Z2023-00001176

Berichtnummer D2024-00003791

Onderwerp Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Geachte heer Jansen,

U heeft op 27 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons ingediend voor het bouwen van 29 appartementen en een kade woning incl. parkeervoorziening op het perceel gelegen aan de Anna van Rijnkade 137 t/m 195 te Nieuwegein. Deze brief is ons positieve besluit op uw aanvraag.

Wij adviseren u om dit besluit aandachtig door te nemen. U kunt onder andere 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 zaaknummer? 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** onder andere 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 onder kopje 'rechtsmiddelen' in 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

1. 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.OVRH2023005-ON01.
2. Gelezen de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht, stellen wij vast het besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Voorschriften

Aan dit besluit verbinden wij de volgende voorschriften en beperkingen:

Voorschriften algemeen

1. De vergunde activiteiten moeten worden uitgevoerd conform dit besluit, inclusief de hierin opgenomen voorschriften en de in dit besluit genoemde en als zodanig daarvan deel uitmakende bijlagen. Wanneer in de bijlagen voorschriften staan vermeld, dan zijn die onverkort van toepassing op dit besluit.
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.

Voorschriften bouwen (technisch)

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. Er mag niet gestart worden met de bouw van het appartementencomplex voordat de damwand van de havenkom vernieuwd is (conform afspraken met gemeente) ofwel dat is aangetoond dat er geen constructieve connectie is tussen het bouwwerk en de damwand.

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

- a. Productcertificaten van puien, 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.
Alle besloten ruimten waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie dienen te worden voorzien van rookmelders volgens NEN 2555.
- d. De toegangsdeuren in de vluchtroute dienen te worden voorzien van vrijloopdeurdrangers. Deze vrijloopdeurdrangers worden aangesloten op rookmelders, welke in de gemeenschappelijke gangzones worden aangebracht.
- e. De weerstand tegen rookdoorgang van een beschermd subbrandcompartiment naar een ander beschermd subbrandcompartiment dient te voldoen aan rookklasse R200 volgens NEN 6075.

- f. Er moet een bluswatervoorziening met een capaciteit van 30 m³/h op maximaal 40 meter van de brandweeringang worden aangelegd. In de blauwe cirkels op de ontwerptekening kan geen bluswater door Vitens geleverd worden. Voor deze gebieden dient een alternatieve bluswatervoorziening aangebracht te worden. Dit kan in de vorm van een geboorde put met een capaciteit van minimaal 60m³/u.
 - g. De plaats en uitvoering van de bluswatervoorziening moet in overleg met Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding Incidentbestrijding, team Operationele Voorbereiding (opv@vru.nl) worden bepaald.
8. Voor wat betreft **externe veiligheid**:
- a. De mechanische ventilatie moet worden uitgevoerd met de mogelijkheid om deze uit te schakelen. Hiermee wordt voorkomen dat bij een incident toxische (rook)gassen naar binnen worden gezogen.
 - b. Om te zorgen dat de personen in het getroffen of bedreigde gebied beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden om zich in veiligheid te stellen is een goede risicocommunicatie van groot belang. Hierdoor wordt ook het gebruik van de daarvoor ontworpen voorzieningen zoals uitgangen en vluchtroutes beter worden benut. Voor informatie over de voorbereiding op een incident met gevaarlijke stoffen verwijs ik u naar [Gevaarlijke stoffen | Veiligheidsregio Utrecht \(vru.nl\)](https://www.vru.nl/gevaarlijke-stoffen)
 - c. Verdeling typen gebouwen: Door rekening te houden met het type bebouwing kan het aantal mogelijke slachtoffers bij het scenario worden beperkt. Dat kan bijvoorbeeld door het zodanig verdelen van gebouwen in een gebied dat de meer kwetsbare gebouwen worden beschermd door minder kwetsbare gebouwen.
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 **de gezondheid en energiezuinigheid**:

- Meetrapportages aanleveren, 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-geluidsniveauverschil (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.

Het meetrapport dient minimaal te bevatten:

- naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- datum uitvoering meting;
- adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- resultaat van de meting.
- De meetrapporten dienen vóór de eindoplevering te zijn afgegeven.

11. De woningen krijgen geen gasaansluiting zoals bedoeld in artikel 6.9 van Bouwbesluit 2012 en ook geen voorzieningen welke functioneren op of met gas zoals bedoeld in voorgenoemd artikel.
12. Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, moeten een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid hebben die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.
13. Op ten minste een route tussen de vloer ter plaatse van de toegang van een woongebouw zonder een toegankelijkheidssector en het aansluitende terrein is een hoogteverschil groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een hellingbaan. Het hoogteverschil tussen die toegang en het aansluitende terrein is niet groter dan 1 m.
14. Ten minste een route tussen de openbare weg en ten minste een toegang van het gebouw loopt over een weg met:
 - een breedte van ten minste 1,1 m, en
 - bij een te overbruggen hoogteverschil van meer dan 0,02 m, een hellingbaan als bedoeld in afdeling 2.6 (hellingbaan) van Bouwbesluit 2012.
15. Indien het bouwwerk afwijkend van de in de bouwaanvraag ingediende BENG-berekeningen wordt uitgevoerd, dient vooraf middels BENG-berekeningen met bijbehorende certificaten aangetoond te worden dat de doelstellingen van onder meer afdeling 5.1 van Bouwbesluit 2012 met de wijzigingen nog steeds behaald worden.
16. Wegontwerp moet voldoen aan eisen van het LIOR. Voor de garages moet minimaal 6m ruimte zijn, om de garage in te kunnen rijden. Parkeervakken moeten minimaal 2,5 x 5m zijn en er moet een keermogelijkheid voor een auto zijn, ivm de doodlopende weg.
17. Voor wat betreft **de Ecologie (Flora & Fauna)**
 - de Quickscan zal worden aangepast, waarbij het gebied rondom perceel JPS00-D-4023 zal worden toegevoegd.
 - de ontwikkelaar dient een ecologisch werkprotocol te laten opstellen dat van toepassing is op alle werkzaamheden en dat tevens in overeenstemming is met het BLVC-Plan met betrekking tot verlichting.
 - indien het vervolgonderzoek aantoont dat er beschermde functies worden waargenomen, dienen er op basis van deze resultaten maatregelen te worden genomen om verstoring tijdens de bouw en in de toekomst te voorkomen.

de ontwikkelaar dient alle beoogde locaties te beschouwen als beschermd, totdat de resultaten van het onderzoek bekend zijn. Hierop zal tevens toezicht worden gehouden.

Voorschriften planologische activiteiten (bouwen, gebruiken)

1. Alle woningen dienen conform de afgesproken ambities in de anterieure overeenkomst, een GPR-score van 8 moeten behalen.
2. Voor de grondgebonden woningen zijn de ambities om het gebruikersgebonden energieverbruik te compenseren. Om die ambitie te verwezenlijken voor de grondgebonden woningen zal worden gestreefd naar een BENG-berekening waarbij de BENG3-score van > 100% behaald wordt en het gebruikersgebonden energieverbruik gecompenseerd wordt, met als ondergrens de landelijke BENG-eisen uit het Bouwbesluit.
3. Er dient nog een uitgewerkt rioleringsplan te worden aangeleverd, waaruit ook blijkt hoe om te gaan met de aanwezige bodemverontreiniging.
4. Er is nog een berekening nodig in relatie tot de infiltratie van hemelwaterafvoer bij hevige buiten. Afstemming hierover zal nog plaatsvinden. Op de Inrichtingstekening moet duidelijk aangegeven worden waar precies halfverharding komt.
5. Gemeente zal nog definitief akkoord moeten gaan met het inrichtingsplan voor de gehele openbare ruimte (inclusief exacte demarcatie).
6. Het (integrale) Inrichtingsplan dient nog aangepast te worden op basis van de input van zowel Stedenbouw, Landschap en Intervisior als vanuit de Beheerders van het Openbaar Domein. Er dient één plankaart (DO) te komen waarin het gehele gebied Havenkwartier is ingetekend en waarbij alle aansluitingen kloppen. Ook dient nog een beplantingsplan te worden aangeleverd dat voldoende rekening houdt met klimaatadaptatie en biodiversiteit.
7. Bij de uitwerking aandacht voor voldoende klimaatadaptatieve maatregelen, zowel op gebouwniveau als in de aangrenzende openbare ruimte.
8. Gemeente zal nog definitief akkoord moeten gaan met het Inrichtingsplan voor de gehele openbare ruimte (inclusief exacte demarcatie en aanpassing straatmeubilair), omdat dit na oplevering overgaat naar de gemeente. Dit conform de afspraken in de anterieure overeenkomst. Hiervoor zal nog een koopovereenkomst opgesteld worden.
9. Voor overname van het openbaar gebied is nog nadere afstemming nodig. Eén en ander wordt vastgelegd in de nog op te stellen koopovereenkomst.
10. Bij het vervolgproces dient rekening gehouden te worden met de adviezen van de Wijkcoördinator over communicatie en participatie met de buurt.
11. Alle parkeerplaatsen die worden gerealiseerd binnen zogenoemde parkeercoffers, dienen te allen tijde openbaar toegankelijk te zijn. Dat betekent dat het niet is toegestaan hier slagbomen, beugels of bordjes o.i.d. te plaatsen die het openbaar parkeren belemmeren.
12. De kade blijft eigendom van de VVE? in dat geval moet vastgelegd worden dat deze openbaar blijft op de lange termijn.

Procedure op hoofdlijnen

1. De aanvraag is door ons ontvangen op 27 juli 2023.
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 (**9 april 2024 tot en met 21 mei 2024**) om een ieder in de gelegenheid te stellen, mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen.
5. Tegen het ontwerpbesluit zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.
6. Wij hebben dit besluit genomen binnen de wettelijke afhandeltermijn.
7. **P.M.** Naar aanleiding van de openbare bekendmaking van de aanvraag zijn zienswijzen ingediend. In de "overwegingen ruimtelijke activiteiten bouw, gebruik" gaan wij in op de inhoud van de zienswijzen.
8. Dit besluit maken wij digitaal openbaar bekend in ons gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl.

Overwegingen

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Overwegingen bouwen (technisch)

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. Bouwbesluit 2012
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 opgenomen gelijkwaardigheidsoplossingen heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.
3. *Welstand*
De externe adviescommissie 'MooiSticht' heeft 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.

4. *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 voorschriften. De overwegingen m.b.t. de activiteit "planologisch afwijken" gaan hier nader op in.

Overwegingen planologische activiteiten (bouwen, gebruiken)

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 "Bedrijf" (artikel 4) en de dubbelbestemming "Waterstaat"(artikel 22) het bouwplan is daarmee in strijd.

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 20 september 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.

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. 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.

8. 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.

9. Bodem

Uit deze documenten blijkt dat de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik wonen. Er zijn vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor een omgevingsvergunning (bouwen) voor nieuwbouw van appartementen en een kadewoning met parkeervoorziening.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

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

Aandachtspunten

Wij wijzen u graag op het volgende:

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 postdd@nieuwegein.nl. Vermeld hierbij a.u.b. ons kenmerk Z2023-00001397. 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. 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/verblijfplaatsen 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/>.

Bij dit besluit behorende stukken

De volgende documenten zijn onlosmakelijk onderdeel van dit besluit:

- Bijlage 01, Aanvraagdocument publiceerbaar
- Bijlage 02, Ruimtelijke onderbouwing, 6-8-2023
- Bijlage 03a, 1 Quickscan flora fauna, 06-08-2023
- Bijlage 03b, 2 Stikstofdepositieberekening, 06-08-2023
- Bijlage 03c, 3 AERIUS, 06-08-2023
- Bijlage 03e, 5 Parkeeronderzoek_Goudappel_pdf
- Bijlage 03d, 4 Archeologisch onderzoek, 06-08-2023
- Bijlage 03f, 6 Verkennend bodemonderzoek, 06-08-2023
- Bijlage 03g, 7 Nader actualiserend bodemonderzoek, 06-08-2023
- Bijlage 03h, 8 Projectplan bodemsanering, 06-08-2023
- Bijlage 03i, 9 Evaluatie bodemsanering, 06-08-2023
- Bijlage 03j, 10 Akoestisch onderzoek, 06-08-2023
- Bijlage 03k, 11 Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï, 06-08-2023
- Bijlage 03l, 12 Analyse zichtlijnen Rijnhuizen, 06-08-2023
- Bijlage 03o, 15 Waterrparagraaf Nieuwegein Dieselbaan, 06-08-2023
- Bijlage 05b, AO_b_-_000_Algemeen_renvooi
- Bijlage 05d, AO_b_-_002_Kavel
- Bijlage 05e, AO_b_-_002_a_Grondruil
- Bijlage 06a, AO_b_-_005_-1_Kelder
- Bijlage 06e, AO_b_-_009_3de_verdieping
- Bijlage 06f, AO_b_-_010_4de_verdieping
- Bijlage 06g, AO_b_-_011_5de_verdieping
- Bijlage 06i, AO_b_-_013_7de_verdieping
- Bijlage 07a, AO_b_-_015_Voorgevel
- Bijlage 07b, AO_b_-_016_Zijgevels
- Bijlage 07d, AO_b_-_018_Achtergevel_B
- Bijlage 07c, AO_b_-_017_Achtergevel_A
- Bijlage 08a, AO_b_-_019_Doorsnede_A-A
- Bijlage 08b, AO_b_-_020_Doorsnede_B-B
- Bijlage 08c, AO_b_-_021_Doorsnede_C-C_en_D-D
- Bijlage 08d, AO_b_-_022_Doorsnede_E-E_EN_F-F
- Bijlage 03m, 13 Watertoets toetsresultaat, 06-08-2023
- Bijlage 03n, 14 Watertoets samenvatting, 06-08-2023
- Bijlage 03q, 17 Verslag informatieavond_14_juni_2021, 06-08-2023
- Bijlage 04, bergingscapaciteit_en_buiscenarios, 06-08-2023
- Bijlage 05a, 2024-03-05_Tekeningenlijst_AO
- Bijlage 05g, AO_b_-_004_Getallen
- Bijlage 06b, AO_b_-_006_Begane_grond
- Bijlage 03p, 16 Aanmeldnotitie mer, 06-08-2023
- Bijlage 03r, 18 Beoordeling Windhinder, 06-08-2023
- Bijlage 05c, AO_c_-_001_Situatie
- Bijlage 05f, AO_b_-_003_Lokatie_foto
- Bijlage 06c, AO_b_-_007_1ste_verdieping
- Bijlage 06d, AO_b_-_008_2de_verdieping
- Bijlage 06h, AO_b_-_012_6de_verdieping
- Bijlage 06j, AO_b_-_014_Dakoverzicht

- Bijlage 06j, AO_b_-_037_Fragmenten_Trappenhuis
- Bijlage 09a, AO_b_-_023_Impressie
- Bijlage 09b, AO_b_-_024_Impressie
- Bijlage 09c, AO_b_-_025_Impressie
- Bijlage 09d, AO_b_-_026_Impressie
- Bijlage 09e, AO_b_-_027_Impressie
- Bijlage 10a, BB, AO_b_-_028_Bouwbesluit_Kelder
- Bijlage 10f, BB, O_b_-_033_Bouwbesluit_4de_verdieping
- Bijlage 10c, BB, O_b_-_030_Bouwbesluit_1ste_verdieping
- Bijlage 10b, BB, AO_b_-_029_Bouwbesluit_Begane_grond
- Bijlage 10d, BB, O_b_-_031_Bouwbesluit_2de_verdieping
- Bijlage 10e, BB, O_b_-_032_Bouwbesluit_3de_verdieping
- Bijlage 10g, BB, O_b_-_034_Bouwbesluit_5de_verdieping
- Bijlage 10i, BB, O_b_-_036_Bouwbesluit_7de_verdieping
- Bijlage 10h, BB, O_b_-_035_Bouwbesluit_6de_verdieping

Tot slot

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

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

mevrouw J. (Jacqueline) Pleiter
Hoofd afdeling Ruimtelijke Domein

Rechtsmiddelen uitgebreide voorbereidingsprocedure

Crisis- en herstelwet, projectuitvoeringsbesluit

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing ([versnelde bouwprojecten, hoofdstuk 2, afdeling 6, artikel 2.10](#)).

Uitvoerbaarheid van dit besluit

Dit besluit treedt in werking (mag worden uitgevoerd) met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Als gedurende die termijn beroep wordt ingesteld, wordt de inwerkingtreding opgeschort totdat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het beroep heeft beslist.

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 worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. 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. Op grond van de Crisis- en herstelwet moet het beroepsschrift direct de beroepsgronden bevatten. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Digitaal indienen

U kunt een beroepschrift ook digitaal indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wat de mogelijkheden zijn, leest u [hier op de website van de Raad van state](#).

Kosten

Aan het instellen van beroep en het verzoeken om een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Meer informatie hierover vindt u [hier op de website van de Raad van State](#).