



Havenkwartier Rijnhuizen
Nieuwegein
Aanmeldnotitie M.e.r.

Havenkwartier Rijnhuizen – Nieuwegein

Gemeente Nieuwegein

Aanmeldnotitie m.e.r.

Plandeel Rola Vastgoed B.V.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Rola Vastgoed B.V.

A. Jansen

Arnhemse Bovenweg 35

3708 AA Zeist



Kerkewijk 156

3904 JJ Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K22030

Datum: 3 augustus 2023

Auteur: P. Keizer MSc

I. www.kubiek.nu

E. info@kubiek.nu

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Besluit m.e.r.	6
2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	8
2.1	Kenmerken van het project	8
2.2	Plaats van het project.....	10
2.3	Kenmerken van het potentiële effect	11
3	Conclusie	16

Bijlagen:

Zie bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing K22117-002 – 3 augustus 2023 – Kubiek Ruimtelijke Plannen

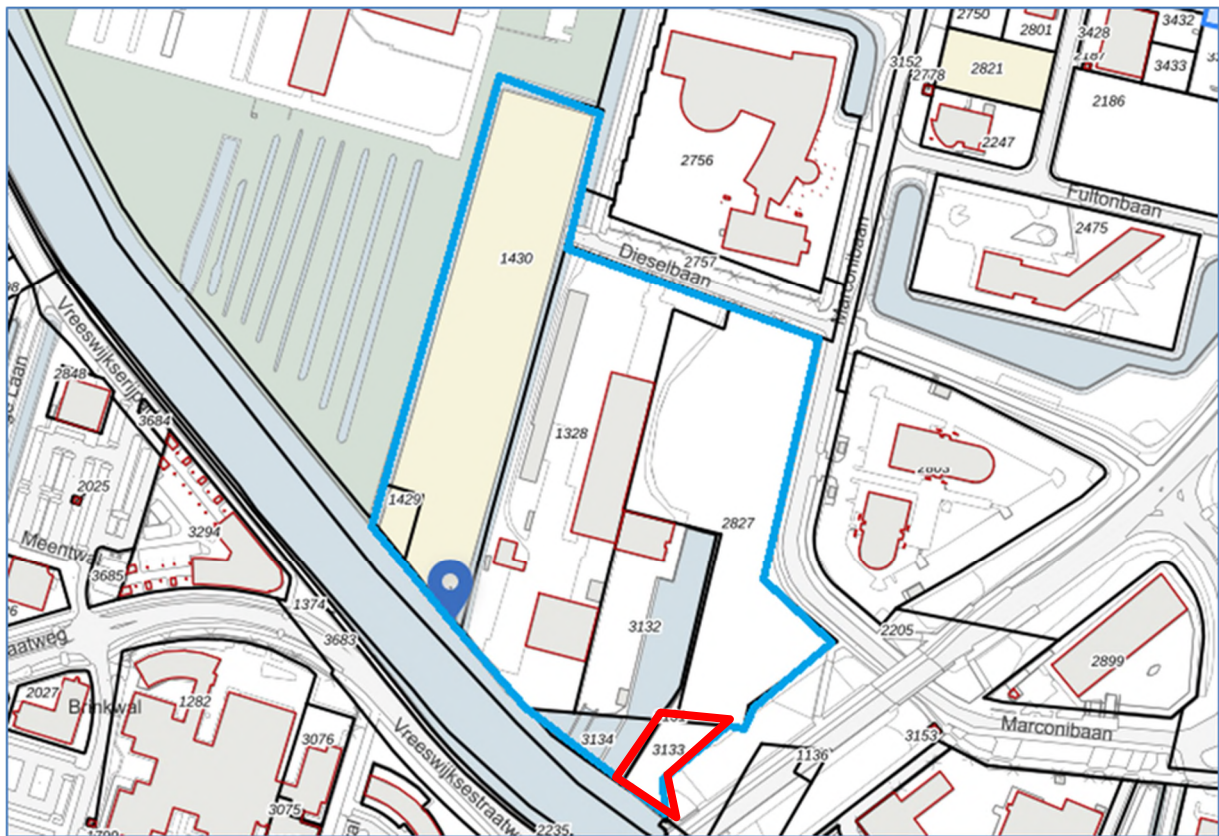
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de planlocatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld wat bestaat uit 99 rijwoningen, 20 twee-onder-een kap woningen, 7 vrijstaande woningen en 92-102 appartementen.

Het plangebied is gelegen aan de Dieselbaan en Marconibaan te Nieuwegein. Het plangebied wordt voornamelijk omringd door kantoren, woningen en een school. De planlocatie is gelegen op percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Jutphaas, sectie D, percelen 1429, 1430, 1119, 1328, 2827, 3131, 3132, 3133 en 3134. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 45.392 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.

Het deelplan van Rola Vastgoed B.V. bestaat uit 30 woningen waarvan 1 kadewoning. Deze worden gerealiseerd in het meest zuidelijk gedeelte van het plangebied, perceel 3133, groot 1.083m².



Figuur 1: Kadastrale kaart met aanduiding van de planlocatie (blauw) met deelplan (rood) (bron ondergrond: perceelloep)

1.2 Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn twee lijsten opgenomen met activiteiten, plannen en besluiten die mogelijk nadelige milieugevolgen kunnen hebben:

- Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is.



- Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Daarnaast dient, ook bij activiteiten onder de drempelwaarden, getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Dit betreft de zogenoemde vormvrije m.e.r. beoordeling.

De voorgenomen activiteiten, aan de Dieselbaan in Nieuwegein, vallen onder de volgende categorie(ën) van het Besluit m.e.r.:

Categorie	Activiteiten	Drempelwaarde
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject	2.000 woningen

Voor elke activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van het Besluit m.e.r., moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor deze activiteiten die onder de drempelwaarde vallen zoals genoemd in kolom 3 mag de m.e.r.-beoordeling vormvrij uitgevoerd worden. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Wel vindt deze beoordeling doorgaans plaats in de vorm van een aanmeldnotitie. Als de activiteiten boven de drempelwaarde vallen, is de m.e.r.-beoordeling niet vormvrij. Onderhavig initiatief valt onder de drempelwaarden behorend bij D11.2, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Het bevoegd gezag dient vervolgens binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Dit besluit hoeft, anders dan in de formele m.e.r.-beoordelingsprocedure, niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden. De initiatiefnemer voegt het m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.





Figuur 3: Inrichtingsschets nieuwe situatie met aanduiding deelplan (bron: Aalberts ontwikkeling)

Milieuzonering en cumulatie andere projecten

De planlocatie bevindt zich op een afstand van 70 meter tot bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2. De richtafstand tot deze bedrijven is in gemengd gebied 50 meter. De bedrijven bevinden zich dus op voldoende afstand van de planlocatie.

De planlocatie bevindt zich op 100 meter afstand van kantoren. Kantoren vallen onder milieucategorie 1. De richtafstand is voor gemengd gebied 0 meter. De kantoren hebben dus voldoende afstand tot de planlocatie.

Woningen zijn milieugevoelige objecten en zorgen daarmee niet voor een directe belemmering voor de omgeving. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening en dat geen nadelige milieueffecten vanuit de omgeving optreden ten aanzien van het planvoornemen aangezien aan de richtafstanden van omliggende functies en bedrijven wordt voldaan. Andersom zullen de nieuwe woningen geen nadelige milieueffecten hebben op de omgeving op het gebied van geluid, gevaar, stof of andere milieu implicaties.



Natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt tijdens de bouw en het gebruik van de woningen. Het betreft hier natuurlijke hulpbronnen als energie, water en grondstoffen. Dit is vrijwel op elke woningbouwlocatie het geval. De gevolgen hiervan zijn van een dusdanig beperkte omvang, dat hierdoor geen beslag wordt gelegd op aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Door het gebruik van duurzame energie wordt tijdens de gebruiksfase het gebruik van natuurlijke hulpbronnen beperkt. Wat betreft dit onderwerp is er geen aanleiding tot het verlangen van een milieueffectrapport.

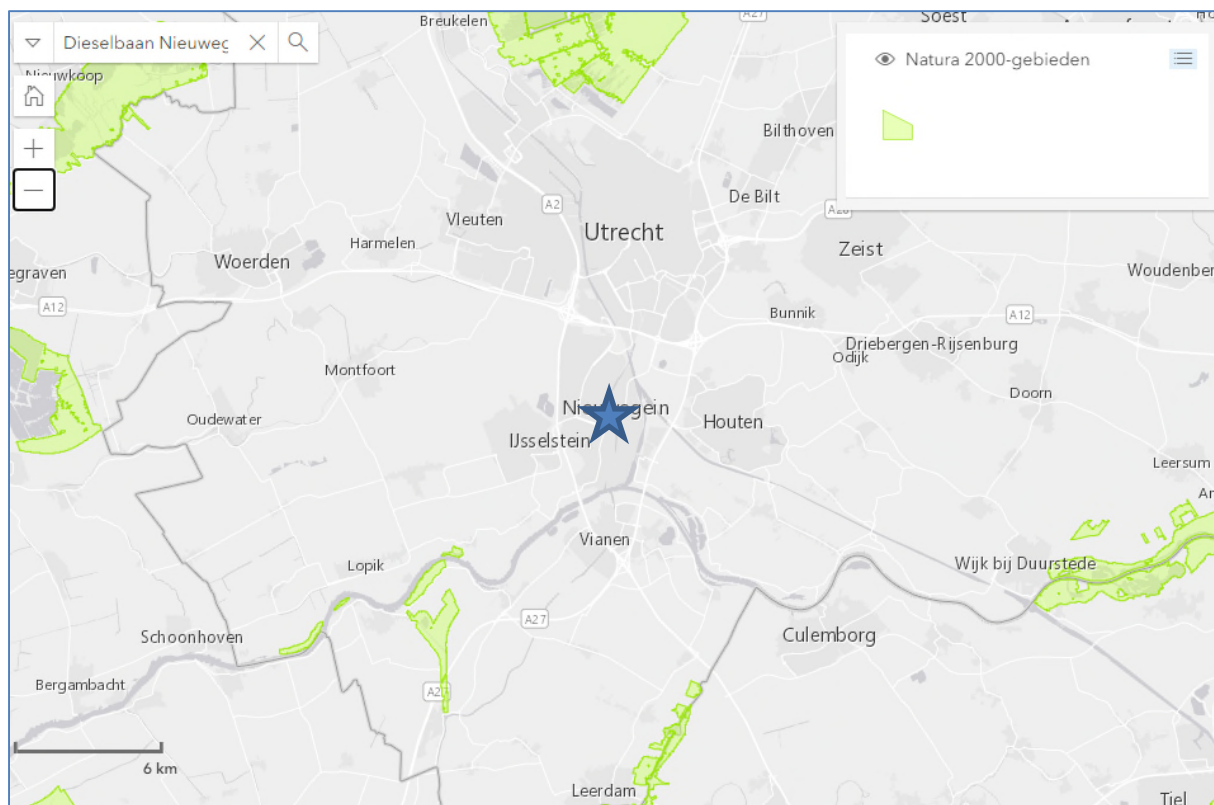
Met de ontwikkeling wordt geen Bevi-inrichting gerealiseerd. Zware ongevallen of rampen zijn door de ontwikkeling niet te verwachten. Op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat zich op grond van het Bevi, Bevb en Bevt geen risicobronnen bevinden in de omgeving van het plangebied. Het plaatsgebonden- en groepsrisico vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel bevindt zich een inrichting met gevaarlijke stoffen op meer dan 200 meter afstand, het invloedsgebied hiervan reikt echter niet over de planlocatie en is daarom niet relevant. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.



De projectlocatie heeft geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologie, er zal gegraven worden om de ontwikkelingen te realiseren. Er is daartoe archeologisch vooronderzoek gedaan naar eventueel aanwezige archeologische waarden (bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing). Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen aanvullend archeologisch onderzoek benodigd is.

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Het plangebied is niet gelegen in beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Uiterwaarden van de Lek, de Zouweboezem en het Lingegebied en Diefdijk Zuid, zijn allen gelegen op ruim 10 kilometer van de planlocatie (figuur 5). Daarmee zijn relevante nadelige milieugevolgen van een dergelijk project op voorhand uit te sluiten. Voorts liggen er geen natuurgebieden in de directe omgeving met een hoge bevolkingsdichtheid of met een hoge historische of culturele waarde.



Figuur 5: Ligging t.o.v. natuurgebieden (bron: interactieve kaarten natura 2000)

2.3 Kenmerken van het potentiële effect

Om te kunnen bepalen of er sprake is van potentiële aanzienlijke effecten moeten de aspecten uit de voorgaande paragrafen in het bijzonder in overweging worden genomen. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Het bereik van het effect;
- De waarschijnlijkheid van het effect;
- De duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Dieselbaan, de Marconibaan en de Plettenburgerbaan.

De verkeersgeneratie van 99 rijwoningen, 20 twee-onder-een kap woningen, 7 vrijstaande woningen en 103 appartementen (waarvan 38 sociaal en 63 (midden) duur) is bepaald aan de hand van de kerncijfers van het CROW volgens publicatie 318. De ontwikkellocatie ligt in de zone 'schil' in sterk stedelijk gebied.



In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende bepaald door een optelsom van de verkeersgeneratie per woningtype. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 1241,9 tot 1425,9 mvt/etmaal.

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de ligging en de huidige verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat de verkeersafwikkeling van onderhavige ontwikkeling geen verkeerskundige belemmeringen vormt voor de directe omgeving.

Parkeren

De parkeeropgave wordt integraal voor het hele Havenkwartier ingevuld. Op basis van de Koersnota parkeren van de gemeente Nieuwegein kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Goudappel heeft hiervoor een berekening opgesteld voor het gehele Havenkwartier (bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing). Voor de 99 rijwoningen, 20 twee-onder-een kap woningen, 7 vrijstaande woningen en 103 appartementen (waarvan 38 sociaal en 65 (midden) duur) worden in totaal 280 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 218 openbare parkeerplaatsen. 62 parkeerplaatsen zijn gesitueerd op eigen terrein. Er zijn 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor deelauto's. Voor onderhavige ontwikkeling wordt een parkeergarage gerealiseerd waarmee parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen deels op eigen terrein gerealiseerd worden en deels in openbaar gebied, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De parkeercapaciteit van het totale plangebied overstijgt de parkeervraag in totaal met respectievelijk 280 parkeerplaatsen gepland om 229 parkeerplaatsen gevraagd. De toename van verkeersstromen op de planlocatie betreft een kleine toename ten opzichte van het huidige gebruik van de locatie waardoor er geen nadelige milieueffecten zullen optreden in de nieuwe situatie. Mogelijkerwijs worden de nadelige milieueffecten op de planlocatie zelfs verminderd als gevolg van de transformatie van het bedrijventerrein naar woonwijk waarmee het industrieel verkeer zal afnemen ten faveure van (veelal elektrische) auto's.

Verontreiniging en hinder

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar woningen op een locatie die thans bestemd is als 'Groen' en 'Bedrijf'. Ten aanzien van het initiatief zullen er graafwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Er is door Amos Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op het perceel 3133, gelegen in de kadastrale gemeente Jutphaas, aan de Marconibaan te Nieuwegein (bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing) waaruit is geconcludeerd ten aanzien van perceel 3133 dat;

Het meest zuidelijk gelegen perceel 3133 behoorde in het verleden niet tot de saneringslocatie (enkel het deel wat behoorde bij de haven (welke is opgevuld). Op dit perceel is derhalve geen leeflaag, noch een ophoging waargenomen in de bodem. De boringen B09 en B10 blijken hoogstens geringe bijmengingen met bodemvreemde materialen te bevatten. Ter plaatse van boring B11 (nabij de voormalige haven) wordt op een diepte van circa 1 m-mv (boven de grondwaterstand) een zwakke olie-water reactie en oliegeur waargenomen.

Na analyse van de ter plaatse gezette boringen wordt geconcludeerd dat Perceel 3133 maakte slechts voor een klein deel (namelijk één van de voormalige insteekhavens) deel uit van de oormalige saneringslocatie. Op dit perceel is geen ophooglaag waargenomen. Het grondmengmonster MM9 van de (niet gebiedseigen) zandgrond blijkt te voldoen aan de generieke achtergrondwaarde. Ter plaatse



van boring B11 blijkt er op een diepte van circa 1 m-mv een sterke verontreiniging met minerale olie voor te komen (M10). Omvang van de sterke verontreiniging is nog niet bepaald.

Ten behoeve van de waarborging van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem van het plangebied is op 20 mei 2020 nader actualiserend bodemonderzoek op het perceel uitgevoerd (bijlage 7 bij de ruimtelijke onderbouwing). Door het voormalige gebruik van de locatie en het gebied blijkt de bodem diffuus heterogeen licht tot matig verontreinigd te zijn. Er zijn (buiten de eerder gesaneerde waterbodem van de insteekhaven) geen sterke verontreinigingen aangetoond. De aangetoonde kwaliteit (veelal licht tot matig verontreinigd en/of kwaliteitsklasse 'industrie') geeft geen beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de bevindingen van het nader actualiserend bodemonderzoek er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie. De bodem is van voldoende milieu hygiënische kwaliteit om woningbouw te ontwikkelen.

Soortenbescherming

Het rapport in de bijlage betreft een onderzoek naar effecten op natuurwaarden (zie bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing). Door ecologisch adviesbureau Els & Linde B.V. is op 23 april 2020 beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen. Binnen het perceel zijn geen beschermde soorten aangetroffen. De aanwezigheid van deze soorten kan met absolute zekerheid worden uitgesloten. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Nadelige milieueffecten op het gebied van Flora en Fauna kunnen dan ook worden uitgesloten en met de nieuwe inrichting van het plangebied worden mogelijk juist positieve effecten gecreëerd op het gebied van flora en fauna.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op voldoende afstand van Natuurnetwerk Nederland om uit te sluiten dat er negatieve effecten optreden (bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing). Een mogelijke uitzondering daarop is grensoverschrijdende stikstofdepositie. Daarom is stikstofdepositieberekening uitgevoerd met de AERIUS-calculator (Bijlage 2 en 3 bij de ruimtelijke onderbouwing). Daaruit blijkt dat er geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn.

Bedrijven en milieuzonering

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Woningen zijn gevoelige objecten, zelf zorgen ze niet voor overlast op de omgeving. Andersom moeten woningen gezien hun gevoelige functie wel beschermd worden voor overlast gevende functies.

De planlocatie bevindt zich op een afstand van 60 meter tot bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2. De richtafstand tot deze bedrijven is in gemengd gebied 50 meter. De bedrijven bevinden zich dus op voldoende afstand van de planlocatie.

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening. en dat geen nadelige milieueffecten vanuit de omgeving optreden ten



aanzien van het planvoornemen aangezien aan de richtafstanden van omliggende functies en bedrijven wordt voldaan. Andersom zullen de nieuwe woningen geen nadelige milieueffecten hebben op de omgeving op het gebied van geluid, gevaar, stof of andere milieu implicaties.

Akoestiek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door dGm^r op 23 juni 2020 (bijlage 10 bij de ruimtelijke onderbouwing).

Het plan ligt nabij wegverkeer de wegen; Marconibaan, Vreeswijksestraatweg en Plettenburgerbaan. De gecumuleerde waarde wegverkeerslawaai bedraagt 63dB zonder aftrek.

Enkel voor de woningen waar de geluidsbelasting 51 dB bedraagt, is het nodig om hogere waarden vast te stellen. Er wordt geadviseerd om voor alle nieuw te projecteren woningen een hogere waarde van 51 dB vast te stellen.

In het stedenbouwkundig plan is er voor gezorgd dat de woningen ten allen tijde een geluidluwe zijde hebben. Geluidbelaste gevels worden voorzien van extra gevelisolatie. Indien een galerij geplaatst is aan een geluidsbelaste zijde, dan krijgt deze een gesloten borstwerking en wordt er een absorberend plafond toegepast. Aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- Geluidluwe zijde van maximaal 55 dB zonder aftrek per woning aanwezig.
- Tenminste één buitenruimte aan minst belaste zijde, streven naar geluidluw
- Tenminste één slaapkamer per woning, niet aan hoogst belaste zijde.

Buro Bouwfysica heeft onderzoek gedaan naar het omgevingslawaai (bijlage 11). Hieruit zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen. Geadviseerd wordt om bij het verder ontwerp de volgende uitgangspunten te hanteren: Een verkaveling zoals gehanteerd in de voorliggende rapportage.

- Indeling appartementenblokken conform de plattegronden, d.d. 12 mei 2021 zoals gehanteerd in de voorliggende rapportage.
- Bij de indeling van de grondgebonden woningen langs de Marconibaan tenminste de helft van de slaapkamers in de woning (naar boven afgerond) te positioneren aan de geluidluwe gevel aan de tuinzijde en bij voorkeur ten minste de helft van de geluidsgevoelige ruimte of de helft van het oppervlak van alle geluidsgevoelige ruimtes samen niet aan de hoogst geluidsbelaste zijde te situeren. Voor de overige grondgebonden woningen is dit niet vereist.
- De appartementenblokken voorzien van de geadviseerde geluidmaatregelen zoals beschreven in paragraaf 6.2 en 6.3.
- Bij 1 hoekwoning een geluidafschermende tuinmuur mee te ontwerpen, in combinatie met een Hafencityfenster, Harbourvenster of Comfortbox op de eerste verdieping.
- Ten minste 1 buitenruimte per woning te positioneren aan de geluidluwe zijde.

Geconcludeerd wordt dat indien de gemeente het besluit hogere waarden vaststelt en aan de aanbevelingen van het akoestisch onderzoek wordt voldaan er geen nadelige milieueffecten zullen optreden in het kader van de akoestische situatie.

Water

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het standstil beginsel een minimale voorwaarde. Dit beginsel houdt in dat er door de ontwikkeling geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.



Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de watertoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage 14 en 15 bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de watertoets blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling Havenkwartier Rijnhuizen in de gemeente Nieuwegein, weliswaar gevolgen heeft voor water maar dat voldoende kan worden vastgesteld dat het plan voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde van het waterschap: "het standstil beginsel".

Voor het plan is het watertoetsproces doorlopen waar gekeken is naar de specifieke waterkansen en - knelpunten van het voornemen. Deze waterparagraaf geeft de uitkomst weer van het watertoetsproces en is opgenomen als bijlage 13 in de ruimtelijke onderbouwing.

Concluderend uit deze waterparagraaf blijkt het volgende. Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert positief over het voornemen en is bereid de legger m.b.t. waterkering en peilbesluit aan te passen. De uitgevoerde berekeningen laten een toename van het verharde oppervlak zien. Echter door compenserende maatregelen (het vergroten van oppervlakte water in de ecologische zone) ontstaat er een positieve balans ten aanzien van de waterhuishouding en zijn verdere maatregelen niet benodigd. Er wordt tevens voldaan aan de droogleggingseisen vanuit het waterschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente Nieuwegein. Hiermee worden eventuele nadelige milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling uitgesloten. Het plan zorgt juist voor een positievere balans wat betreft water, berging en infiltratie.



3 Conclusie

Op grond van het voorstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling van het realiseren van 30 woningen waarvan 1 kadewoning voor het plandeel van Rola Vastgoed B.V. aan de Dieselbaan in Nieuwegein geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (en de omgeving) zal hebben. Een m.e.r.-procedure hoeft niet doorlopen te worden en een m.e.r.-beoordelingsbesluit door het bevoegd gezag volstaat.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu