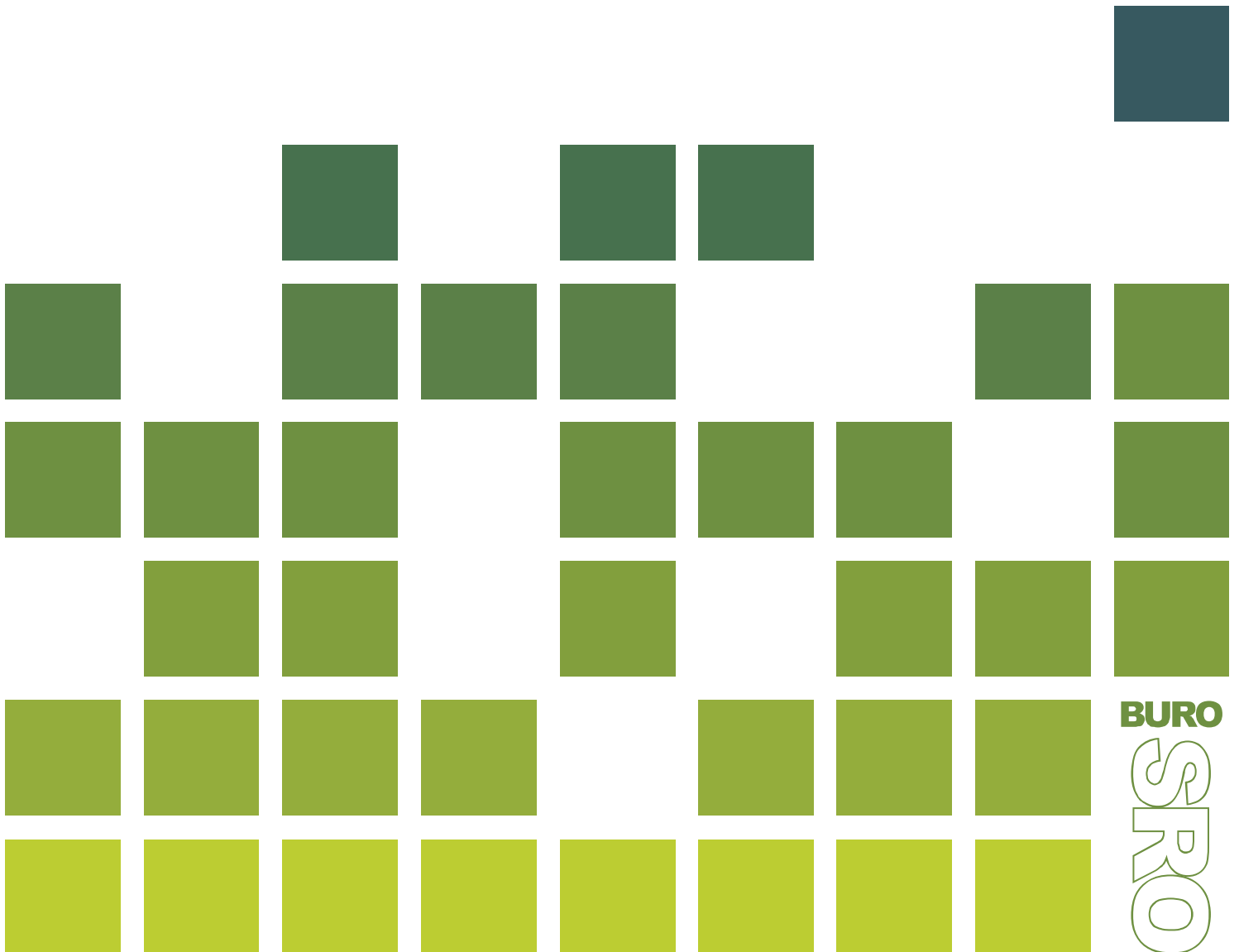


Ruimtelijke Onderbouwing

Utrechtsestraatweg 20A t/m 20F

Gemeente Nieuwegein



BURO
RO

Utrechtsestraatweg 20A t/m 20F

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Utrechtsestraatweg 20A t/m 20F
Identificatienummer:	NL.IMRO.0356.OVZH2023001-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	15 maart 2024
Projectnummer Buro SRO:	89.101.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed B.V.
Betrokken gemeente:	Nieuwegein

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. E. Mekelenkamp
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Het initiatief	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	18
4.1	Milieu	18
4.2	Water	25
4.3	Ecologie	28
4.4	Verkeer	29
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.6	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	31
4.7	Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5	Procedure	34
5.1	Inspraak en overleg	34
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	34
Bijlagen		35
Bijlage 1	Schetsontwerp	35
Bijlage 2	Inrichtings- en beeldkwaliteitplan	35
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek	35
Bijlage 4	Nader afperkend bodemonderzoek	35
Bijlage 5	Onderzoek externe veiligheid	35
Bijlage 6	Digitale watertoets	35
Bijlage 7	Voortoets stikstofdepositie	35
Bijlage 8	Quickscan Flora en Fauna	35
Bijlage 9	Vervolgonderzoek soortenbescherming	35

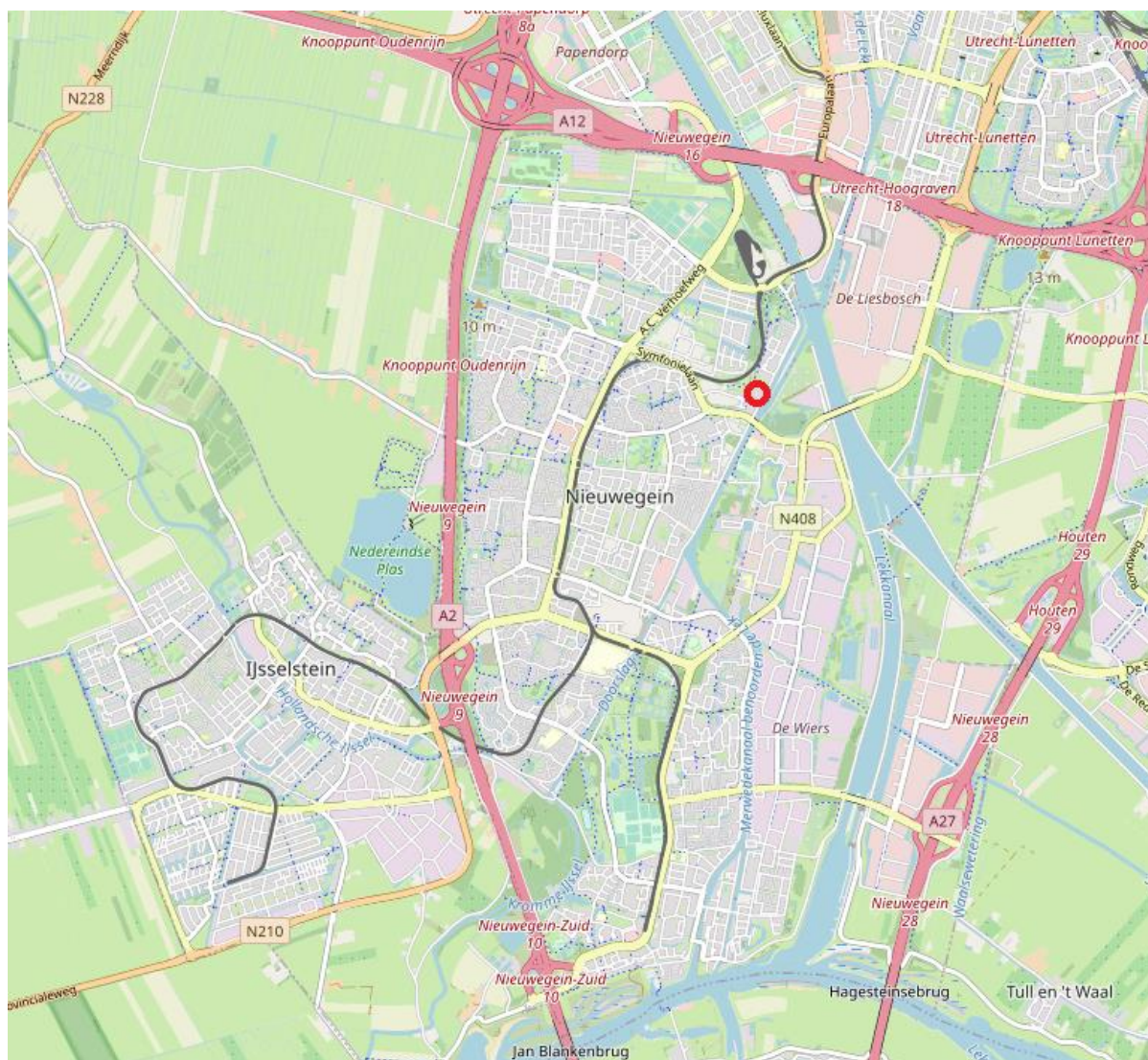
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

Op de locatie Utrechtsestraatweg 20-A tot en met -F in Nieuwegein zijn momenteel enkele bedrijfspanden aanwezig. Hier waren voorheen meerdere garagebedrijven actief. De panden worden momenteel tijdelijk verhuurd en verkeren in verouderde staat. Initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een negental woningen te realiseren. Deze ontwikkeling is strijdig met de geldende beheersverordening. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan de ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Utrechtsestraatweg 20-A tot en met -F te Nieuwegein. De locatie bevindt zich in het noorden van de kern. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied in omgeving (bron: openstreetmap)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Utrechtsestraatweg 20-A t/m -F in Nieuwegein. De locatie maakt onderdeel uit van het oude bebouwingslint langs het Merwedekanaal. De Utrechtsestraatweg en het kanaal bevinden zich aan de oostkant van het plangebied. Het bebouwingslint bestaat uit vrijstaande woningen. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich een groen park met speelvoorzieningen en een woonwijk.

Binnen het plangebied is een viertal bedrijfspanden aanwezig. Op het middenterrein bevindt zich een groot verhard parkeerterrein. De bebouwing is over het algemeen sober en eenvoudig en is ondergeschikt aan de bebouwing in het voorliggend lint. Het plangebied wordt ontsloten door de Utrechtsestraatweg. Parkeren vindt in de huidige situatie plaats op eigen terrein. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de situatie.



Impressie plangebied



Luchtfoto plangebied (bron: PDOK viewer)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief betreft het realiseren van een negental woningen op de bedrijfslocatie aan de Utrechtsestraatweg 20-A t/m -F te Nieuwegein. De woningen worden achter (en ondergeschikt aan) het bestaande lint gebouwd. Voor onderhavig initiatief zal de bestaande bebouwing in het plangebied volledig worden gesloopt. Deze woningen worden gepositioneerd langs een centrale groenzone, waar meerdere bomen en een langzaamverkeerspad worden toegevoegd. De groenzone is tevens geschikt als speel- en verblijfsruimte voor de toekomstige bewoners. Ten aanzien van deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld, te vinden in bijlage 1 en 2. In deze paragraaf wordt het plan op hoofdlijnen toegelicht. Voor meer informatie wordt verwezen naar de beschrijving van het ontwerp in bijlage 2.

Het plan voorziet in het toevoegen van 3 vrijstaande woningen (maximum bouwhoogte 6 m) ten noorden van de groene zone. Aan de zuidzijde worden 6 twee-onder-één-kapwoningen (maximum bouwhoogte 11 m) toegevoegd. De noordelijke woningen zijn ten opzichte van de zuidelijke woningen ietwat gedraaid. Door deze positionering wordt rekening gehouden met de privacy van de burens. De woningen aan de zuid- en noordzijde staan in dezelfde rooilijn gepositioneerd. De woonerven worden door middel van hagen van elkaar gescheiden. De woningen zullen allemaal worden verkocht.

Het bestaande bebouwingslint aan de Utrechtsestraatweg bestaat uit grotendeels oudere huizen langs het Merwedekanaal. Dit zorgt voor een fraai bebouwingsbeeld. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling aan de achterzijde van dit lint. De uitstraling van de bebouwing van het plan is bewust rustig gehouden, zodat het bebouwingslint aan de Utrechtsestraatweg eruit blijft 'springen'. Het aanzicht van het bestaande (historische) bebouwingslint wordt daarmee zo min mogelijk aangetast.

Het plan voorziet in het toevoegen van 17 parkeerplaatsen (parkeerkoffer) in de noordoostelijke hoek van het plangebied. Het plangebied wordt in de toekomstige situatie op dezelfde wijze ontsloten door de Utrechtsestraatweg. De bestaande inrit blijft behouden, maar wordt anders ingericht (met toevoegen groen). ~~Daarnaast wordt aan de achterzijde van het terrein een doorsteek naar het achtergelegen wandel- en fietspad gerealiseerd. Door de extra aansluitingen op het fietspad wordt het fietsnetwerk versterkt, wat het gebruik van het fietsen stimuleert. Dit levert een bijdrage aan het vergroten van het aandeel duurzame verplaatsingen in Nieuwegein.~~

Door de opzet van het plan blijft de bestaande verkavelingsstructuur intact. Langs de westelijke achtergrens van het perceel is opgaand groen aanwezig. ~~Omdat de hiervoor benoemde doorsteek ook door dit opgaand groen loopt, is een Boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Bij één boom is geconstateerd dat deze niet duurzaam te handhaven is vanwege scheefgroei en een holte in de boom. Daarom is ervoor gekozen de langzaam verkeersroute ter hoogte van deze te kappen boom te laten lopen.~~ De overige bomen langs de randen van het terrein kunnen gehandhaafd blijven. Dit geldt ook voor de bestaande bomenrij langs het fietspad op het gemeentelijk grondgebied (ten westen van het plangebied). Hiermee blijft de vanuit de historie aanwezige groene rand van het perceel bestaan.

Navolgende afbeelding geven een impressie van de toekomstige situatie.



Toekomstige situatie plangebied (ontwerp: Buro SRO)



Impressie toekomstige situatie, gezien vanaf Utrechtsestraatweg (Buro SRO)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro, artikel 3.1.6 onder 2.

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/ SVIR en het Barro. Het initiatief raakt geen rijksbelangen.

Ladder duurzame verstedelijking

Uit jurisprudentie blijkt dat initiatieven die voorzien in het toevoegen van elf woningen of minder niet beschouwd worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Voorliggend plan betreft het realiseren van een negental woningen en betreft daarmee geen stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is daarom niet nodig.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2050. De Omgevingsvisie provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021.

De provincie geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe zij uitvoering geeft aan dit beleid. Deels geeft zij uitvoering aan het beleid via de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld.

Met betrekking tot de pijler 'vitale dorpen en steden' heeft de provincie de volgende punten als provinciaal belang gedefinieerd:

- Bevorderen van binnenstedelijke ontwikkeling;
- Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen;
- Voldoende ruimte bieden voor het functioneren en versterken van een vitale, circulaire en innovatieve regionale economie;
- Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur.

Planspecifiek

Navolgend zijn relevante thema's/kaarten uit de Omgevingsvisie provincie Utrecht beschreven.

Stad en land gezond

Het plangebied bevindt zich in een zone 'Ontwikkeling groenblauwe en recreatieve structuur'. Hierin worden (woon)gebieden zo ingericht dat deze uitnodigen tot wandelen en fietsen. Met voorliggend plan wordt een groene zone gerealiseerd tussen het bestaande groen ten westen van het plangebied en het Merwedekanaal.

~~De west- en oostkant van het plangebied worden op elkaar aangesloten door middel van een langzaamverkeerspad door de groene zone. Het pad wordt aan de westkant aangesloten op het bestaande fiets- en wandelnetwerk. Hiermee voorziet het plan in het versterken en vergroten van het netwerk en daarmee tevens in het stimuleren van fietsen/wandelen in de groenblauwe omgeving.~~

Grondwaterlichaam Deklaag Rijn-West

De provincie Utrecht verbetert de kwaliteit en kwantiteit van de grondwaterlichamen om te voldoen aan de KRW-doelen. Het plangebied is gelegen in een zone 'Grondwaterlichaam Deklaag Rijn-West'. In paragraaf 4.2 wordt beschreven dat voorliggend plan getoetst is met de watertoets. Het toetsen aan de mogelijke gevolgen op grondwater maken onderdeel uit van dit proces.

Overstroombaar gebied

Het plangebied is gelegen in een zone die aangeduid is als 'overstroombaar gebied'. Binnen deze zone werken gemeenten, waterbeheerders en de Veiligheidsregio Utrecht samen aan de gevolgenbeperking bij overstromingen. In de Omgevingsverordening is een regel opgenomen om in overstroombaar gebied rekening te houden met overstromingsrisico's.

Stedelijk gebied

De provincie hanteert bij locatiekeuzes voor nieuwe verstedelijking het principe ontwikkelingen zoveel mogelijk binnenstedelijk (nabij knooppunten) te verrichten. Het plangebied is in de huidige situatie reeds verstedelijkt.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn onder ander de regels uit de Omgevingsvisie rechtstreeks overgenomen, waarbij een verduidelijking is gegeven op de wijze van het overnemen van de provinciale regeling in (gemeentelijke) ruimtelijke plannen. De Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wro. Op basis van dit artikel kunnen, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van ruimtelijke plannen. Hieronder vallen de bestemmingsplannen (inclusief de uitwerkings- en wijzigingsplannen), besluiten op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan, beheersverordeningen en projectuitvoeringsbesluiten op basis van de Crisis en herstelwet. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar gemeentelijk niveau.

Planspecifiek

Watersysteem

Het plangebied valt binnen de zone 'HDSR binnen de bebouwde kom', wat inhoudt dat voor voorliggend plan het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden van toepassing is. Het plan ligt in 'overstroombaar gebied'. Op grond van artikel 2.5 van de verordening is hierop een gemiddelde overstromingskans van 1/100 per jaar van toepassing. Deze norm is een inspanningsverplichting en wordt daarom verder behandeld in paragraaf 4.2. Aangetoond wordt dat het plan uitvoerbaar is en daarmee passend is binnen het provinciaal beleid.

Stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen in 'Stedelijk gebied'. Conform artikel 2.5 van de verordening dient de 'duurzame verstedelijkingsladder' te worden toegepast. Hieraan is getoetst in paragraaf 3.1. Woningbouw in stedelijk gebied kan conform artikel 9.15 gerealiseerd worden, mits de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma 'Wonen en werken'. Hieraan is getoetst in paragraaf 3.2.3. Tevens mag de woningbouw niet leiden tot extra bodemdaling. Dit wordt nader behandeld in paragraaf 4.2.

Bereikbaarheid en mobiliteit

Het plangebied is gelegen in de omgeving van een 'beperkingengebied lokale spoorwegen beschermingszone'. De randen van deze zone bevinden zich op circa 5 meter van het plangebied. De beperkingen met betrekking tot de tramlijn zijn niet van toepassing op het plangebied.

Conclusie

Het plan is passend binnen de Omgevingsverordening.

3.2.3 Programma Wonen en Werken

In het Provinciaal Programma wonen en werken 2021 beschrijft de provincie de opgave voor het vinden van een geschikt huis in een krappe woningmarkt. Één van de oplossingen om de woningmarkt vlot te trekken is het bouwen van voldoende woningen, en liefst zo snel mogelijk. In het provinciaal programma worden de meegegeven kaders uit de Omgevingsvisie en het Kader samengebracht met de voor de provincie essentiële informatie uit de regionale programma's wonen en werken. Het programma bevat de uitwerking van de in de Omgevingsvisie opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het gebied van woningbouw (en bedrijventerreinen).

In aanvulling op het programma heeft de provincie het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 vastgesteld. De provincie Utrecht wil hiermee bijdragen aan de realisatie van voldoende woningen. Het programma laat zien hoeveel woningen op welke locaties gebouwd kunnen worden.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de gemeente Nieuwegein en bevindt zich daarmee in de 'Regio U10'. Voor deze regio bestaat in 2022 een tekort aan 23.623 woningen. De komende jaren neemt de woonbehoefte toe. Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van 9 woningen in stedelijk gebied en levert daarmee een bijdrage aan het verkleinen van het woningtekort en het voorzien in de toenemende behoefte naar wonen. Het plan is daarmee passend binnen de kwantitatieve uitgangspunten van het programma.

Voorliggend plan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling met aandacht voor een gezonde inrichting van de openbare ruimte (aansluiting op fietsnetwerk en blauwgroene structuur). Het plan voorziet in het toevoegen van duurzame elementen (zie paragraaf 2.2) en klimaatadaptief bouwen. Daarmee voldoet het plan eveneens aan de kwalitatieve uitgangspunten van het programma.

Het plan is passend binnen het Programma Wonen en Werken.

Conclusie

Het plan is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Nieuwegein

Op 1 april 2021 heeft de raad van de gemeente Nieuwegein de Omgevingsvisie Nieuwegein 'Nieuwegein verstedelijkt en vergroent' vastgesteld. In de Omgevingsvisie staat de ambitie centraal dat iedere ontwikkeling in Nieuwegein bijdraagt aan de volgende doelen:

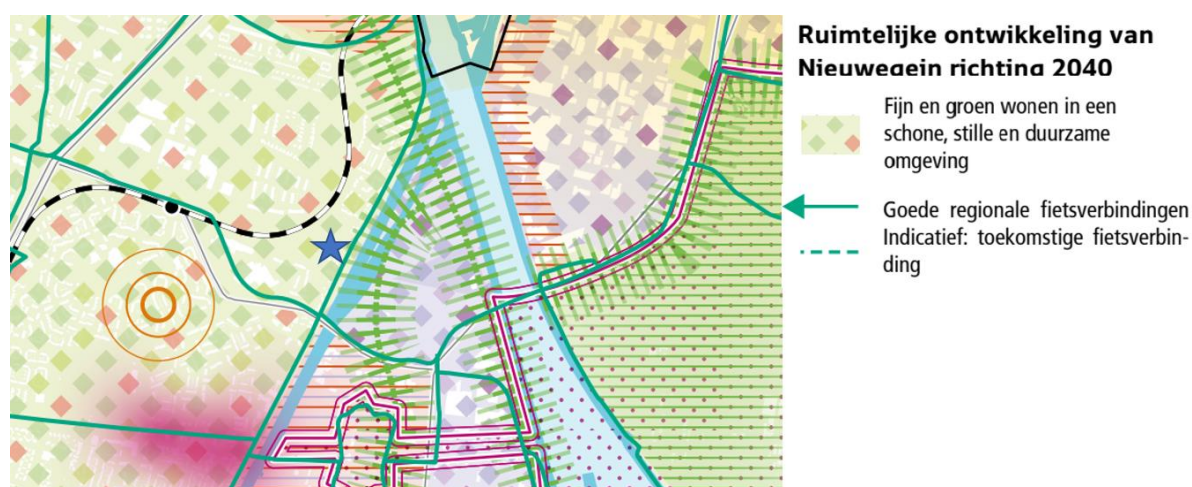
- a. versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. verduurzamen van de stad;
- c. borgen van de veiligheid van inwoners;
- d. gezond stedelijk leven voor iedereen.

Hiermee vervolgt de gemeente de koers die met de Toekomstvisie is ingezet. Daarbij heeft de gemeente de volgende ambities.

- Wijken met ruimte voor ontmoeten en groen: de openbare ruimte moet uitnodigen naar buiten gaan, te spelen en te bewegen. Daarbij is ook de groenbeleving van belang. Daarom wil de gemeente bij elke nieuwbouwlocatie ten minste 30% onverhard (groen) afspreken. Ook de kwaliteit van water wordt benut en waar mogelijk wordt nieuw water gecreëerd. Dit past ook bij de doelstelling om klimaatadaptief te zijn.
- Bouwen van woningen: de behoefte aan woningbouw wordt opgelost op twee grote locaties, namelijk City en Rijnhuizen. Daarnaast zijn er 65 kleinere locaties aangewezen waar woningbouw mogelijk is. Daarbij dient 50% van de nieuwe woningen betaalbaar te zijn. De gemeente ziet de A12-zone zich na 2030 ontwikkelen naar een gebied met een groot aantal woningen.
- Koesteren van historie: de gemeente koestert de historie door erfgoed te beschermen en zichtbaar te maken. Bij de herinrichting van gebieden heeft de gemeente oog voor historische landschapkenmerken.
- Klimaatdoelstellingen: in 2040 is Nieuwegein energieneutraal. Voor nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen stelt de gemeente hoge duurzaamheidseisen. Bij alle ontwikkelingen is klimaatadaptatie een belangrijke voorwaarde.
- Veiligheid: de gemeente wil bij nieuwe ontwikkelingen en herinrichting de kans benutten om zowel de daadwerkelijke veiligheid als de veiligheidsbeleving te verbeteren.
- Voorzieningen dichtbij: de gemeente vindt het belangrijk dat winkels voor iedereen in de buurt zijn. In nieuwe woongebieden is er ruimte voor nieuwe supermarktontwikkelingen. De gemeente ontwikkelt (ver)nieuw(d)e schoollocaties voor het primair onderwijs en voormalige schoollocaties worden ingezet voor de stedelijke opgave.
- Bedrijventerreinen: Bij herontwikkeling zet de gemeente in op het beter gebruiken van de ruimte op deze bedrijventerreinen. Vernieuwing is nodig op de oudere bedrijventerreinen om deze toekomstbestendig te maken. Daarbij zet de gemeente in op verdichting en wordt slimmer omgegaan met de beschikbare ruimte. De gemeente koestert de groene structuren in deze gebieden.
- Vervoer: de gemeente wil de komende jaren het samenhangend netwerk van fietsroutes, ov-verbindingen en autowegen versterken. Bedrijventerreinen moeten duurzaam toegankelijk blijven voor vrachtverkeer. De langzaamverkeerroutes zijn aantrekkelijk, veilig en kwalitatief hoogwaardig ingericht.

Planspecifiek

Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de kaart 'Ruimtelijke ontwikkeling van Nieuwegein richting 2040'. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de blauwe ster.



Uitsnede kaart 'Ruimtelijke ontwikkeling van Nieuwegein richting 2040' (bron: Omgevingsvisie Nieuwegein)

Op de afbeelding is te zien dat het plangebied gelegen is in een gebied dat is aangemerkt als 'Fijn en groen wonen in een schone, stille en duurzame omgeving'. Voorliggend plan betreft het toevoegen van nieuwe woningen binnen het plangebied, waarmee het woonkarakter van het gebied versterkt wordt. ~~Daarnaast is het plangebied gelegen aan een 'goede, regionale fietsverbinding'. Het plangebied voorziet in het toevoegen van verbindingen aan deze fietsverbinding. Het fietsnetwerk wordt hiermee versterkt.~~ Het plan is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2015 Nieuwegein

De gemeenteraad heeft de Woonvisie 2015 op 24 september 2015 vastgesteld en heeft in 2019 een aanvulling gekregen. De visie is geen alomvattende woonvisie, maar benadrukt de 4 belangrijkste opgaven voor het wonen:

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

De vraag naar woningen in deze regio is nog steeds erg hoog en er is voorlopig nog geen sprake van krimp. In de woningbouwmonitor uit 2016 is opgenomen dat er op basis van de Primos-prognose 2012 2.200 woningen extra nodig zijn boven op de huidige woningbouwambitie van 3.300 woningen.

Volgens het woningbehoefteonderzoek wordt de woningvraag in 2025 bepaald door 4 groepen. De 55-plussers vormen hierbij de grootste groep, gevolgd door de stijgers en de starters. Tenslotte is er een groep die niet wil verhuizen; de stabielen. Wanneer de woningvraag van deze groepen wordt afgezet tegen de bestaande woningvoorraad dan is vooral bij huurwoningen in de vrije sector de vraag aanzienlijk groter dan het aanbod. In het koopsegment is vooral behoefte aan woningen vanaf € 300.000,-. De vraag naar duurdere koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen komt met name van de stijgers en de 55-plussers die op zoek zijn naar een reguliere woning.

Het Woningbouwprogramma 2030 uit 2017, waarvoor de Toekomstvisie en de Woonvisie 2015 de belangrijke kaders vormen, schetst kort en bondig wat de gemeentelijke ambitie is met betrekking tot woningbouw. Daarnaast worden indicatieve aantallen en kansrijke woningbouwlocaties benoemd. Het Woningbouwprogramma 2030 wijst locaties voor 3.500 woningen aan. Daarnaast biedt het een kader voor verwachte en onverwachte woningbouwlocaties die de komende jaren verdere uitwerking krijgen.

Planspecifiek

Het plan zorgt met het toevoegen van 9 nieuwe woningen (koop, duur segment) voor een vergroting en verbetering van het huidige woonaanbod in de gemeente Nieuwegein. Door het aanbrengen van verschillende duurzame elementen levert het initiatief een impuls op voor een locatie die nu nagenoeg geheel verhard is. ~~Het plan voorziet in het toevoegen van een langzaamverkeerspad met aansluiting op het bestaande fietsnetwerk. Het plan levert daarmee een bijdrage aan de ambities voor een vitale stad.~~

Het plan is passend binnen de Woonvisie.

3.3.3 Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040

De gemeente Nieuwegein wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn (raadsbesluit 2017 'Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040'). Dit sluit aan op het in werking getreden Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang om de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgasloze gebouwde omgeving, waarbij elektrisch wordt gekookt en verwarmd wordt via een warmtenet, elektrische warmtepompen of andere duurzame technieken. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouwen of transformeren zonder aardgasaansluiting echter niet voldoende. De gemeente Nieuwegein wil dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd en verbouwd. In het "Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022" (vastgesteld op 21 april 2022) zijn daartoe prestatie-eisen en uitgangspunten vastgelegd: o.a. alle nieuwbouw is minimaal energieneutraal (BENG 3 = 100%), bij alle nieuwe grondgebonden woningen is de energieprestatie beter dan Nul-op-de-meter (NOM-plus). Dit was ook al opgenomen in de Omgevingsvisie (vastgesteld op 1 april 2021).

Planspecifiek

Met de uitwerking van de plannen is nagedacht over duurzaamheidstoepassingen. De grondgebonden woningen worden gebouwd conform de eisen uit het Bouwbesluit. De woningen voldoen hiermee aan de eisen voor woningbouw op het gebied van energie, isolatie en duurzaam bouwen. Het verduurzamen van het gebruikersdeel van de energievraag kan worden voorzien via extra zonnepanelen. Tevens worden geen aardgasaansluitingen toegepast. In verband met het terugdringen en voorkomen van zomerse hittestress worden geen warmte- en/of koelsystemen toegepast die hieraan bijdragen.

3.3.4 Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022

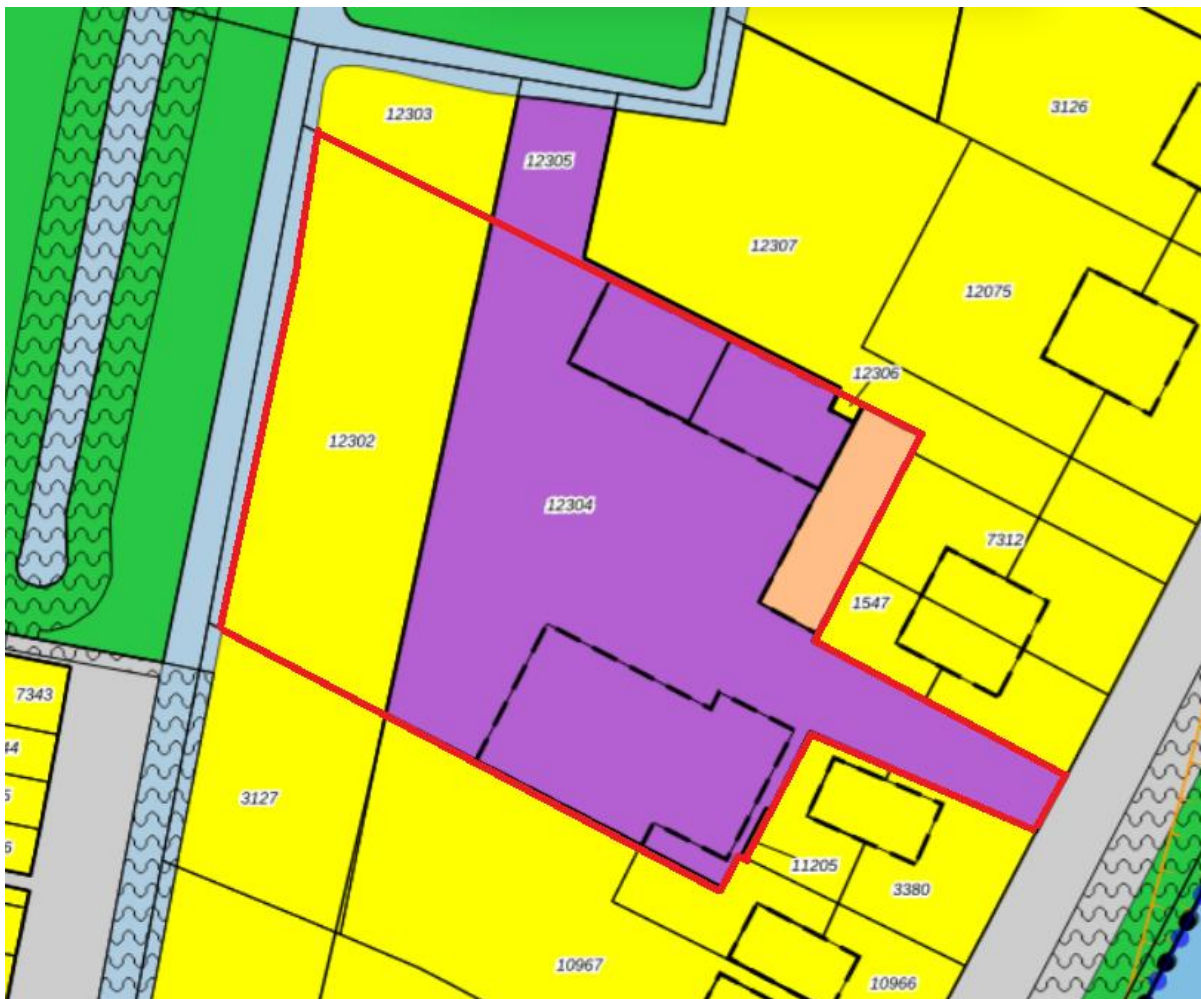
Het is van belang om te bouwen met gezonde materialen, het materiaalgebruik te reduceren, zoveel mogelijk te recyclen en grondstofkringlopen te sluiten ('Cradle tot cradle' en 'Circulair bouwen'). Op donderdag 21 april 2022 heeft de Nieuwegeinse gemeenteraad het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022* vastgesteld. Dit omgevingsprogramma bevat prestatie-eisen en uitgangspunten voor duurzame woningbouw in Nieuwegein, voor de bouwkegel. Het gaat in op de thema's energietransitie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, circulair bouwen, biodiversiteit/natuurinclusief en gezonde leefomgeving. In het omgevingsprogramma is een checklist met prestatie-eisen en uitgangspunten opgenomen (zie de gemeentelijke website). Belangrijke prestatie-eis betreft het inzichtelijk maken van de milieuprestatie bij (ver)bouwplannen via het duurzaam bouwen instrument GPR-gebouw. Hiermee worden de prestaties beoordeeld en gewogen op de duurzaamheidsthema's: Gezondheid en Gebruikskwaliteit (People), Energie en Milieu (Planet) en Toekomstwaarde (Profit). GPR-gebouw geeft per thema een score op een schaal van 1 tot 10, waarbij de gemeente een prestatie-eis van minimaal 8,0 hanteert.

Planspecifiek

Het plan voorziet in een klimaatadaptieve inpassing van de woningbouwopgave. Als gevolg van het plan neemt de hoeveelheid verharding in het projectgebied aanzienlijk af, waarmee de waterhuishoudkundige situatie in het projectgebied aanzienlijk verbetert. Hemelwater wordt op eigen terrein (o.a. in de centrale groenzone) geborgen en geïnfiltreerd. Ten behoeve van het infiltrerend vermogen van het terrein en het groene karakter worden de paden in halfverharding uitgevoerd. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.

3.3.5 Geldend planologisch kader

Het perceel is gelegen in het gebied waarvoor het planologische kader beheersverordening Zuilenstein-Huis de Geer sinds 5 maart 2018 van kracht is. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding die is opgenomen in het van de beheersverordening deel uitmakende bestemmingsplan 'Zuilenstein-Huis de Geer' (vastgesteld op 12 december 2008).



Uitsnede planologisch kader (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' (artikel 10), Gemengde doeleinden - 3 (artikel 6) en 'Woondoeleinden' (artikel 3). De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn onder meer bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 uit de regels. Op gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden - 3' is wonen momenteel op de verdieping toegestaan. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' is wonen reeds toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bouwvlakken in het zuiden en noorden van het plangebied opgenomen. Voor de bouwvlakken geldt een maximum bouwhoogte van 5 m. Ter plaatse van de bestemming 'Gemengde doeleinden - 3' is over het gehele bestemmingsvlak een bouwvlak opgenomen. Hier geldt een maximum goothoogte van 3 m.

Strijdigheid

Het initiatief betreft het toevoegen van woningen ter plaatse van de bedrijfsbestemming. Op gronden met deze bestemming zijn woningen niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' zijn eveneens geen woningen toegestaan, omdat hier geen bouwvlak aanwezig is. Het plan is daarmee strijdig met de beheersverordening.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van een beheersverordening moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief gaat gepaard met het uitvoeren van bodemwerkzaamheden. Derhalve is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is terug te vinden in bijlage 3. Bij de uitvoering van het onderzoek is een verontreiniging met zink en lood aangetroffen. Om de omvang van de verontreiniging vast te stellen is een nader afperkend onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 4 is toegevoegd. Uitkomst is dat de bodem geschikt gemaakt moet worden voor wonen middels sanering. In het plangebied is geen asbest aangetroffen. Aanvullende maatregelen daarvoor zijn niet nodig.

De sanering (circa 10 kuub) zal door de initiatiefnemer worden uitgevoerd alvorens de bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Voor het initiatief is reeds een BUS-melding gedaan. Na het saneren wordt een evaluatierapport aangeleverd bij de RUD Utrecht. De sanering wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5} (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). De grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de gegevens van atlasleefomgeving.nl. Door de concentraties ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De volgende concentraties komen naar voren:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	17,5 µg/m ³	16,2 µg/m ³	8,9 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang (9 woningen) ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden geluidsgevoelige objecten (9 woningen) mogelijk gemaakt. Voor de ontwikkeling is het nodig om de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï te beoordelen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen industrieterreinen. Hinder als een gevolg van industrielawaaï kan op voorhand worden uitgesloten.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan de Utrechtsestraatweg. Dit betreft een weg met een maximum snelheid van 50 km/u. Voor deze weg geldt een geluidscontour. De woningen worden niet rechtstreeks aan de weg gerealiseerd (meest nabijgelegen woning betreft 30 m tot weg). Tussen de te realiseren woningen en de weg bevindt zich reeds andere bebouwing (woningen). Deze hebben een geluidsdempend effect. De Utrechtsestraat is voor autovervoer doodlopend en wordt daarom voornamelijk voor bestemmingsverkeer gebruikt. Hierdoor is de verkeersintensiteit op deze weg lager dan op soortgelijke wegen. Gelet op de situering van de woningen en aard van de weg, worden hinder als een gevolg van wegverkeerslawaaï uitgesloten.

Spoorweglawaaï

Het plangebied is gelegen op circa 120 m ten zuidoosten van een trambaan. In paragraaf 3.2.2 is reeds getoetst aan de beperkingen die rond bouwen rond de trambaan gelden. Uitgesloten wordt dat hinder als een gevolg van spoorweglawaaï optreedt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat voor het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid. Vervolgonderzoek is niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Met voorliggend plan krijgt het plangebied een woonfunctie. Dit is een meer gevoelige functie in het kader van milieuzonering dan in de huidige situatie het geval is. Tegelijkertijd verbetert de situatie voor omwonenden door het verdwijnen van de bedrijfsfunctie.

Het plangebied is gelegen in een rustige woonbuurt met een beperkt aantal andere functies. De meest nabijgelegen andere functie betreft een instituut voor middelbaar beroepsonderwijs. Het terrein hiervan bevindt zich op circa 110 m ten westen van het plangebied. Hiervoor is een richtafstand van 30 m voor geluid (milieucategorie 2) van toepassing. Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten. Deze functie levert geen belemmeringen op ten aanzien van het plan. Gelet op de afstanden en aard van andere in de omgeving gelegen functies kan verdere milieuhinder eveneens worden uitgesloten. Voor onderhavig plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Vervolgonderzoek is niet nodig.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

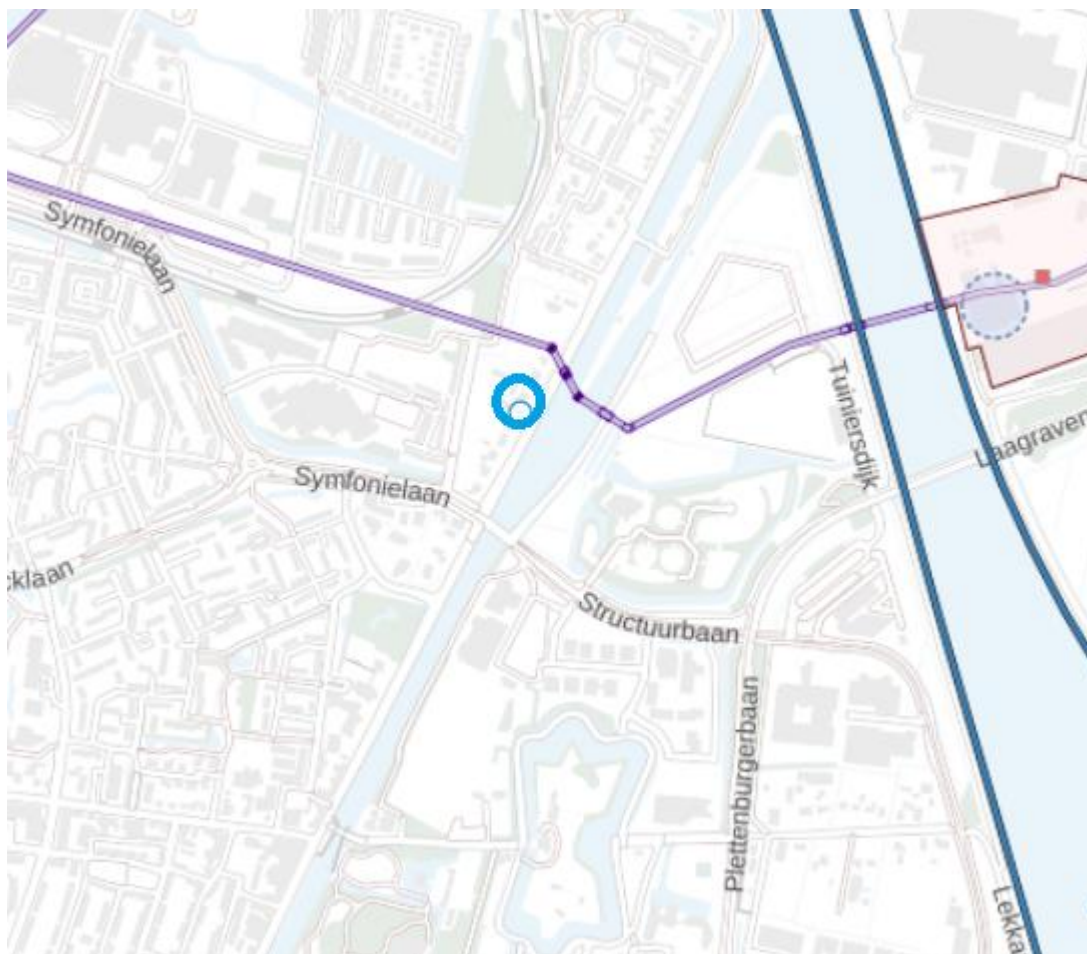
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Navolgende afbeelding geeft een overzicht van deze website.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Op voorgaande afbeelding is te zien dat het plangebied gelegen is in de omgeving van de volgende risicobronnen:

- Buisleiding A-510 (aardgasleiding): circa 65 m ten noorden van plangebied;
- Amsterdam-Rijnkanaal: circa 500 m ten oosten van plangebied;
- Inrichting met opslag verpakte gevaarlijke stoffen: circa 600 m ten oosten van plangebied.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van het Amsterdam-Rijnkanaal. Voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen geldt een vaste afstand. De PR-contour (10-6) hiervan is op de kaart aangegeven. Te zien is dat het plangebied hier ruimschoots buiten ligt.

De aardgasleiding A-510 betreft een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze heeft een druk van 66 bar en een diameter van 36 inch. I.v.m. de aanwezigheid van de gasleiding moet het groepsrisico uitgerekend te worden. Dit onderzoek is uitgevoerd en opgenomen als bijlage 5.

Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied vormt. Het groepsrisico is gelijk aan 10% van de oriëntatiewaarde maar wijzigt niet door de planontwikkeling. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Ingegaan dient te worden op de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'. De ontwikkeling ligt ruim buiten de belemmeringstrook.

Bestrijdbaarheid

Bij rampenbestrijding gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken.

Voor een adequate hulpverlening door de brandweer is het van belang dat voldoende bluswater aanwezig is bij de activiteit met gevaarlijke stoffen. Hierin kan voorzien worden middels een brandkraan of geboorde put. Vanwege de nabijheid van water is de aanname dat voldoende secundaire bluswatervoorzieningen voorhanden zijn ten behoeve van koeling/blussing.

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het plangebied is hierbij van essentieel belang. Op basis van de beschikbare gegevens is de bereikbaarheid van het betreffende perceel en de incidentlocatie voldoende. Verder is het van belang dat de bewoners van de woningen voldoende zelfredzaam en zelfstandig zijn om zichzelf in veiligheid te kunnen brengen. Om te zorgen dat de bewoners in het plangebied op de hoogte zijn van de mogelijkheden om zich in veiligheid te stellen is een goede risicocommunicatie van belang.

Zelfredzaamheid

Kijkend naar de functie in het plangebied, kunnen de aanwezigen als zelfredzaam worden beschouwd. De mogelijkheden om de zelfredzaamheid te bevorderen hangen van het scenario af. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Mogelijkheden ten aanzien van een fakkelbrand betreft binnen blijven en schuilen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan ten aanzien van externe veiligheid.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) onderzoekt de milieugevolgen van een plan of project en de (milieuvriendelijkere) alternatieven. Een m.e.r. is verplicht bij grote ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van industriële complexen en aanleg van auto(snel)wegen maar een m.e.r. is bijvoorbeeld ook verplicht voor de aanleg van een golfbaan en bij bepaalde uitbreidingen van agrarische bedrijven. Het milieueffectrapport (MER) is onderdeel van de m.e.r.-procedure.

Of een project m.e.r.-plichtig is moet ten eerste worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlage C en D. In die twee bijlagen zijn de activiteiten aangewezen waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt. Ten tweede kan de provinciale milieuverordening aanvullend op het Besluit m.e.r. nog meer activiteiten aanwijzen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. Ten derde kan uit een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ook een m.e.r.-plicht volgen.

Ook als de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (duidelijk) niet gehaald worden dient aandacht uit te gaan naar de milieugevolgen van een plan of project. Die aandacht naar de milieugevolgen heet dan 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Een m.e.r. kan ook nodig zijn als de betreffende activiteit niet wordt genoemd in het Besluit m.e.r. en ook niet op andere wijze (bijvoorbeeld op grond van de provinciale milieuverordening) m.e.r.-plichtig is. Dit heet de onverplichte m.e.r.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst het mogelijk maken van 9 woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2000 woningen. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op de kenmerken van de activiteit en de locatie van de activiteit. In hoofdstuk 4 wordt de aard en omvang van de milieueffecten beschreven. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in deze ruimtelijke onderbouwing geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit plan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet mer-plichtig.

4.1.7 Windklimaat

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen, waarbij sprake is van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. De beoordeling van windhinder is, met name bij de ontwikkeling van stedelijke hoogbouw, nodig vanuit een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar nodig. Als een initiatief bebouwing met een bouwhoogte van 15 meter of hoger mogelijk maakt, kan er om een aanvullend onderzoek gevraagd worden naar de windhinder.

Planspecifiek

De te bouwen woningen hebben een geringe hoogte met betrekking tot het windklimaat (maximum bouwhoogte 11 meter). Tevens hebben de woningen een beschutte ligging. Het optreden van windhinder kan hierom op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het windklimaat.

4.1.8 Radarverstoring

Er dient rekening te worden gehouden met de verstoringen van radarstations voor vliegverkeer. Het plangebied ligt buiten het radarverstoringgebied voor gebouwen van het dichtstbij gelegen radarstation Soesterberg. Andere radarstations hebben geen radarverstoringgebied voor gebouwen in Nieuwegein. Radarverstoring is daarmee niet aan de orde. Dit aspect levert geen belemmeringen op voor het plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot radarverstoring.

4.1.9 Bovengrondse hoogspanningslijnen

Het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen is gebaseerd op het voorzorgprincipe. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan kan het daarom soms noodzakelijk zijn een bepaalde afstand vrij te houden tussen gevoelige bestemmingen en bovengrondse hoogspanningslijnen. De internationale norm is dat voorkomen moet worden dat burgers worden blootgesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microTesla. Deze norm wordt in Nederland op maaiveldniveau nergens overschreden. Aanvullend hierop adviseert het Rijk te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het gaat om kinderen tot jaar. En om magneetvelden van meer dan 0,4 microTesla.

Planspecifiek

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen. Hiermee kunnen negatieve effecten met betrekking tot dit aspect op voorhand worden uitgesloten. Er zijn geen bovengrondse hoogspanningslijnen of andere leidingen die belemmeringen opleveren.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot bovengrondse hoogspanningslijnen.

4.1.10 Lichthinder

Omwonenden kunnen last hebben van licht. Vaak komt de overlast door schijnwerpers tegen inbraak, lichtbakken met reclame of verlichte sportvelden.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet in het mogelijk maken van woningbouw. Dit betreft geen functie met lichthinder tot gevolg. Tevens zijn in de omgeving van het plangebied geen verlichtingsbronnen aanwezig die lichthinder op de woningen veroorzaken. Het aspect licht levert daarmee geen belemmeringen op voor het plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot lichthinder.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Beleid Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. De koers van het hoogheemraadschap is een pro-actieve samenwerking met een actieve rol voor het hoogheemraadschap. De focus van het hoogheemraadschap ligt hierbij op vier (eind)doelen:

- Zuiver afvalwater, Energieneutraal en circulair
- Robuust en geond watersysteem in een klimaatbestendig gebied
- Waterveilige leef- en werkomgeving
- Waterbewust leven en genieten van water

Doel van het beleid is om effecten van nieuwe stedelijke uitbreidingen te neutraliseren. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes of enkele woningen, moeten compenseren, is een ondergrens ingesteld. De minimale oppervlakte waarvoor deze beleidsregel geldt, bedraagt binnen de bebouwde kom 500 m² nieuw verhard oppervlak waarvan het hemelwater direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd en buiten de bebouwde kom 1.000 m² nieuw verhard oppervlak.

Uitbreiding van verhard oppervlak moet, vanuit hydrologisch optiek gezien, waterbalansneutraal plaatsvinden. Indien dit niet kan door infiltratie in de bodem, kan dat door nieuwe bergingscapaciteit aan te leggen die extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert dan wel de piekafvoer opvangt. De aanvrager (veroorzakersprincipe) moet zelf bij de vergunningaanvraag aangeven hoe en welke voorzieningen getroffen zullen worden om de lozing terug te brengen tot de maatgevende afvoer. Daarvoor moet een beheerplan te worden verlegd. Indien dat niet mogelijk is zijn de volgende maatregelen mogelijk:

- compenseren direct bij het lozingspunt; indien niet mogelijk gemotiveerd uitwijken naar b;
- compenseren in hetzelfde peilgebied; indien niet mogelijk, gemotiveerd uitwijken naar c;
- compenseren in aangrenzend benedenstrooms peilgebied (met lager peil); indien niet mogelijk, gemotiveerd uitwijken naar d;
- compenseren in aangrenzend bovenstrooms peilgebied (met hoger peil); indien niet mogelijk, gemotiveerd uitwijken naar e;
- compenseren in hetzelfde bemalingsgebied.

- Het waterschap kan tijdens een watertoetsproces, of in het vooroverleg van de vergunningaanvraag, adviseren bij het maken van keuzes.

Waterplan Nieuwegein

Het jaarplan Water 2020 en de watervisie uit 2004 vormen samen het Waterplan van de gemeente Nieuwegein. De gemeente beschikt ook over een verbreed gemeentelijk rioleringsplan met daarin het beleid voor de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater, maar ook de ambities voor de waterkwaliteit en duurzaamheid van het (afval)watersysteem. De gemeente hanteert bij nieuwe ontwikkelingen de eis dat hemelwater is afgekoppeld van de riolering en in het plangebied geen schade optreedt aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (bui van 90 mm/uur).

Met het waterbeleid en de maatregelen streeft de gemeente naar een watersysteem met voldoende capaciteit en een grote belevingswaarde. Dit betekent dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater goed is en dat er geen overlast meer ondervonden wordt. Daarnaast wil de gemeente ook de aandacht voor het thema water onder haar inwoners vergroten.

Planspecifiek

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld (zie bijlage 6). Hieruit blijkt dat in het plangebied een belangrijke watergang is gelegen. Hiervoor is afstemming met de waterbeheerder noodzakelijk. Voor het plan is het doorlopen van een normale procedure voldoende.

Hemelwater

Het uitgangspunt van het plan is daarmee dat hemelwater op eigen terrein wordt geborgen en geïnfiltreerd. In de bestaande situatie is het plangebied nagenoeg geheel verhard. Met voorliggende ontwikkeling wordt een groenzone toegevoegd tussen de woningen. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt per saldo sterk af en daarmee neemt het infiltrerend vermogen van de grond toe. Het uitvoeren van aanvullende compenserende maatregelen is niet nodig.

Het hemelwater van de woningen wordt in infiltratiekragen opgevangen. Voor de verdere berekening daarvan wordt verwezen naar de berekening zoals die is aangegeven op het technische blad van beide woningtypen bij de vergunning. Voor de hemelwaterberging in de openbare ruimte wordt in de centrale groene ruimte een laagte opgenomen (ca 120 m²) die 0,3m lager ligt ten opzichte van het toekomstig maaiveld. Dit levert 40 m³ waterberging op. Met een overstort zal water in extreme gevallen worden afgevoerd op de watergang aan de westzijde.

Overstroming

Het plangebied is gelegen binnen overstroombaar gebied. Op basis van kaartbeelden rond overstromingsrisico's van atlasleefomgeving.nl is de kans op overstromingen ter hoogte van het plangebied 'zeer klein tot middelgroot'. Voor het verkleinen van risico's bij een eventuele overstroming dienen maatregelen getroffen te worden. Hierbij valt te denken aan inrichtings- en beheersmaatregelen. Ook kunnen rampbestrijdingsmaatregelen getroffen worden, zoals evacuatieplannen.

Afvalwater

De gemeente hanteert bij nieuwe ontwikkelingen de eis dat hemelwater is afgekoppeld van de riolering. In de bestaande situatie wordt afvalwater reeds geproduceerd door de aanwezige bedrijven. Het huishoudelijk afvalwater wordt, net als de bedrijven in de huidige situatie, aangesloten op de bestaande pompput. Tevens wordt voor het initiatief een rioleringsplan opgesteld.

Grondwater

Met onderhavig initiatief wordt rekening gehouden met de streefwaarden voor grondwater, zoals opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

De planlocatie is gelegen op circa 9,5 kilometer ten noordoosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Uiterwaarden Lek). Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied en dus is er geen sprake van oppervlakteverlies. Tevens is er geen sprake van versnippering als een gevolg van het toevoegen van barrières. Significante effecten van de ontwikkeling op het gebied kunnen daardoor worden uitgesloten. Ten aanzien van stikstof is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage 7). Hieruit blijkt dat als een gevolg van de ontwikkelingen de stikstofdepositie in zowel de gebruiksfase als aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

Enkele jaren geleden zijn er voor het toenmalige ontwikkeling van het plangebied enkele onderzoeken naar soortenbescherming uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn verouderd en daarom weer opnieuw uitgevoerd. De nieuwe Quicksan Flora en Fauna is terug te vinden in bijlage 8. Uit de quickscan blijkt niet dat negatieve effecten van het initiatief op beschermde soorten op voorhand uitgesloten kan worden. Daarom is vervolgonderzoek uitgesteld. De eerste onderzoeksrondes geven aan dat er geen verblijvende vleermuizen gevonden zijn. Het definitieve rapport zal voorafgaand aan de fysieke werkzaamheden zijn afgerond en t.z.t. worden overlegd.

Uit het eerder uitgevoerde vervolgonderzoek (bijlage 9) is gebleken dat voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) geen ontheffing nodig was. In het plangebied zijn destijds enkel langsvliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen. Voor deze vleermuizen bestonden er voldoende uitwijkmogelijkheden. Aangezien er geen verblijfsplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties werden aangetast, was het volgens dit onderzoek niet nodig een ontheffing aan te vragen in het kader van de Wnb.

De verwachting is dat het resultaat van het vervolgonderzoek niet sterk zal afwijken van het eerdere onderzoek. Het initiatief wordt qua ecologie daarmee uitvoerbaar geacht.

4.4 Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Met de realisatie van de woningen verandert ook de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van het plangebied. Het plangebied is gelegen in een zone die getypeerd kan worden als 'rest bebouwde kom' in sterk stedelijk gebied.

Planspecifiek

Verkeer

Met het plan worden meerdere bedrijven verwijderd. Deze bedrijven hebben in de huidige situatie reeds een verkeersaanzuigende werking. Het plan voorziet daarnaast in het toevoegen van 9 nieuwe woningen (6 twee-onder-één-kap en 3 vrijstaand) in sterk stedelijk gebied. Voor twee-onder-eenkapwoningen geldt in dit type gebied een maximale verkeersgeneratie van maximaal 8,2 verkeersbewegingen per woning. Voor vrijstaande woningen is dit 8,6. Voorliggend plan leidt daarmee tot een totale verkeersgeneratie van 75 verkeersbewegingen.

Het plangebied blijft ontsloten door de Utrechtsestraatweg. De bestaande inrit blijft behouden. Aan de verkeerssituatie verandert niets. De Utrechtsestraatweg is ruim genoeg om een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

Voor twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen geldt respectievelijk een parkeernorm van minimaal 1,6 en 1,7 per woning. Met onderhavig plan ontstaat daardoor een totale parkeerbehoefte van $((6 \times 1,6) + (3 \times 1,7)) = 14,7$ parkeerplaatsen. Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van 17 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de parkeerbehoefte. Het plan leidt niet tot parkeerhinder in de omgeving.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling is de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Nieuwegein geraadpleegd. Op de kaart is te zien dat het plangebied gelegen is binnen een zone 'regelmatige strookverkeveling'. Door de opzet van het plan blijft de bestaande verkavelingsstructuur intact. Langs de westelijke achtergrens van het perceel is opgaand groen aanwezig. Waar mogelijk wordt dit groen gehandhaafd, maar enkele groeiplaatsen kennen op dit moment onvoldoende kwaliteit om een duurzame instandhouding te waarborgen. Wel zijn er in het plan langs deze rand nieuwe bosschages gepland waarbij enkele bomen hoger kunnen uitgroeien. De bestaande bomenrij langs het fietspad op gemeentelijk grondgebied blijft uiteraard gehandhaafd. Hiermee blijft de vanuit de historie aanwezige groene rand van het perceel bestaan.

Het bestaande bebouwingslint aan de Utrechtsestraatweg bestaat uit grotendeels oudere huizen langs het Merwedekanaal. Dit zorgt voor een fraai bebouwingsbeeld. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling aan de achterzijde van dit lint. De uitstraling van de bebouwing van het plan is bewust rustig gehouden, zodat het bebouwingslint aan de Utrechtsestraatweg eruit blijft 'springen'. Het aanzicht van het bestaande (historische) bebouwingslint wordt daarmee zo min mogelijk aangetast.

In het plangebied zijn verder geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op ten aanzien van het plan.

Archeologie

Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Nieuwegein. Op de afbeelding is te zien dat voor het plangebied voornamelijk gelegen is in een zone AW6 en gedeeltelijk is gelegen in een zone AW2.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (bron: gemeente Nieuwegein)

Voor gronden in de zone AWV 6 geldt op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid dat voor bodemingrepen dieper dan 150 cm en plangebieden groter dan 10.000 m² vroegtijdig inventariserend onderzoek vereist is. Het totale plangebied is circa 4000 m² groot en blijft hier dus ruimschoots onder. Voor gronden binnen de zone AWV 2 geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en plangebieden groter dan 500 m² vroegtijdig inventariserend onderzoek vereist is. De bodemingrepen ter plaatse van deze gronden blijven eveneens ruimschoots onder deze norm. Archeologisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2023 dient verder de bijdrage van duurzame energie 16 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet

Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden. De BENG kijkt naar de energie prestatie van een gebouw aan de hand van de drie energieprestatie-indicatoren:

1. de energiebehoefte indicator;
2. de primaire fossiele energie-indicator; en
3. het aandeel hernieuwbare energie.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

In de Visie Klimaatadaptatie en in het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie 2019-2022. Dit programma geeft uitvoer aan de visie klimaatadaptatie welke door de gemeente is opgesteld. De gemeente Nieuwegein wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn (raadsbesluit 2017 'Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040'). Dit sluit aan op het in werking getrede Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgasloze gebouwde omgeving, waarbij elektrisch wordt gekookt en verwarmd wordt via een warmtenet (collectief) of via elektrische warmtepompen (individueel of collectief) of andere duurzame technieken. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouw zonder aardgas aansluiting echter niet voldoende. Daarbij wil de gemeente dat er al volledig energieneutraal wordt gebouwd: bij de gemeentelijke gronduitgifte is dit de ondergrens.

Bouwers worden uitgedaagd om extra prestaties te leveren op energieneutraliteit. Liefst via een 'nul-op-de-meter' energieconcept, waarbij zowel het gebouwgebonden als het gebruikersgebonden energieverbruik is verduurzaamd.

Planspecifiek

Duurzaam bouwen

Alle woningen zullen voldoen aan de minimale eisen vanuit het Bouwbesluit (BENG en MPG). Daarnaast voldoet het plan aan de uitgangspunten uit de Routekaart Energieneutraal 2040 (paragraaf 3.3.3) en het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen (paragraaf 3.3.4). Ze voldoen aan de gemeentelijke uitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie: nieuwbouw grondgebonden eengezinswoningen zijn minimaal Nul-op-de-meter (NOM+) en hebben een gemiddelde GPR-score van 8,0. Voor de exacte specificaties wordt verwezen naar de bijlagen van de ingediende vergunningsaanvraag.

Afval

De woningen maken gebruik van mini-containers (kliko's) voor restafval, papier en gft. De mini-containers worden aangeboden aan de Utrechtsestraatweg.

Klimaatadaptatie

In deze visie staan de doelen van de gemeente op thema's hittestress, wateroverlast, droogte en waterveiligheid. Met de inrichting van de ruimte moet rekening gehouden worden met de thema's hittestress,

wateroverlast, droogte en waterveiligheid.

- Wateroverlast en droogte: In paragraaf KVV is toegelicht dat de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied als gevolg van het initiatief verbetert. Door een afname van verhard oppervlak kan hemelwater beter in de grond infiltreren bij (langdurige) regenval. Eventuele risico's van wateroverlast en droogte worden hiermee verkleind.
- Hittestress: De woningen worden conform de actuele normen gebouwd en zijn daarmee goed geïsoleerd. Daarnaast wordt het plangebied zo groen mogelijk ingericht ter voorkoming van hittestress.
- Waterveiligheid: In paragraaf KVV is toegelicht hoe in dit plan met risico's van overstroming omgegaan kan worden.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plangebied in de toekomstige situatie klimaatadaptiever is dan in de bestaande situatie.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het initiatief. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de realisatie hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst. Voor planschade wordt geen aparte overeenkomst gesloten. Dit maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het initiatief economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Inspraak

De initiatiefnemer heeft op 18 november 2019 een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen en is er een bebouwingsvoorstel getoond. Circa 15 omwonenden kwamen naar de inloopavond en hebben vragen kunnen stellen. De reacties waren overwegend positief en naar aanleiding van gemaakte opmerkingen zijn er wat aanpassingen doorgevoerd.

Omdat het plan behoorlijk gewijzigd is ten opzichte van 2019, is op 2 november 2023 een nieuwe inloopavond op locatie georganiseerd. Ook op deze avond is overwegend positief op het plan gereageerd. Met enkele direct aanwonenden is nog nader gesproken en zijn concrete afspraken gemaakt.

Overleg

Onderhavig initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg besproken met de relevante instanties. Adviezen worden waar nodig verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

Bijlagen

Bijlage 1	Schetsontwerp
Bijlage 2	Inrichtings- en beeldkwaliteitplan
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Nader afperkend bodemonderzoek
Bijlage 5	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 6	Digitale watertoets
Bijlage 7	Voortoets stikstofdepositie
Bijlage 8	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 9	Vervolgonderzoek soortenbescherming



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement