

Adviesdocument ruimtelijk initiatief



Aanvraaggegevens

Adres/locatie	Utrechtsestraatweg 20A t/m F, 3438AM Nieuwegein
Aanvrager/initiatiefnemer	Nebra Ontwikkeling en Onroerend Goed B.V.
Omschrijving	het realiseren van 9 woningen
Accounthouder/casemanager	R. van Rooijen/D.T. Melman
Versiedatum document	29 januari 2024
Datum (principe)aanvraag	22 december 2023
Zaaknummer	Z2023-00001985

1. NADERE OMSCHRIJVING ADVIESVERZOEK

- De aanleiding van dit adviesdocument is een **aanvraag omgevingsvergunning**
- De instandhoudingstermijn is **permanent**
- Het betreft de **derde** adviesronde voor dit initiatief.

a) Omschrijving project

INGEVULD

Voor de Utrechtsestraatweg nummer 20A t/m F heeft Nebra Ontwikkeling en Onroerend goed B.V. een ontwerp aangeleverd voor de realisatie van een negental woningen. Het voorliggend ontwerp is niet het eerste ontwerp welke ter beoordeling voor de gemeente ligt. Voor deze locatie is in een eerder stadium een ontwerp aangeleverd waarvoor een principeverzoek ingediend is. Het college heeft een akkoord gegeven voor dit ontwerp. Echter, vanuit de nabije omgeving van de locatie kwam een dermate reactie op het ontwerp dat de ontwikkelaar een flinke aanpassing in het ontwerp heeft doorgevoerd om zo de invloed van de bebouwing op de nabij gelegen woningen zo minimaal mogelijk te houden.

Op de locatie zijn op dit moment enkele bedrijven actief. De bedrijfspanden verkeren in verouderde staat. Dit viertal bedrijfspanden zal gesloopt worden en nieuwbouw worden gerealiseerd. In het ontwerp wordt wonen aan een groen hofje met een eigen karakter beschreven. De bebouwing is ondergeschikt aan de historische bebouwing langs de Utrechtsestraatweg. Aan de zuidzijde zijn 6 twee-onder-een-kapwoningen en de noordzijde 3 vrijstaande woningen. Centraal ligt een wigvormige groenzone welke een speel- en verblijfsruimte is voor de toekomstige bewoners.

Dit plan is eerder als ontwerp beoordeeld. Nu is de definitieve aanvraag ingediend en ligt voor ter beoordeling.

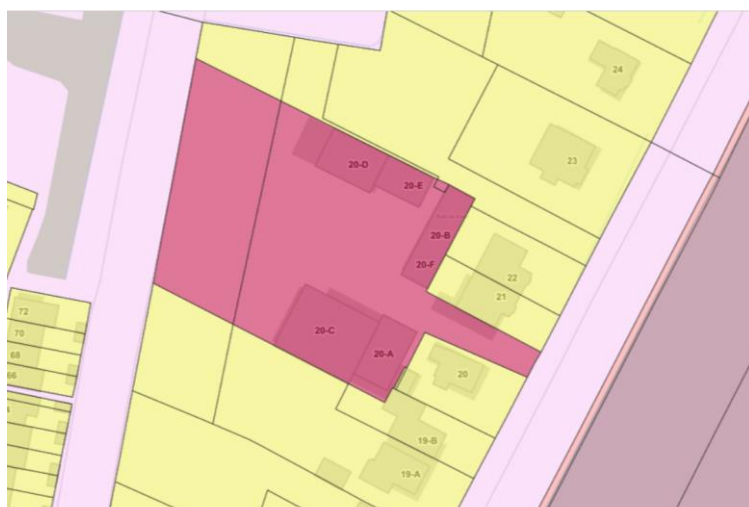
b) Eigendomssituatie

INGEVULD

Het eigendom van dit perceel is: **particulier**

Toelichting

Het perceel (rode kleur) is volledig in eigendom van Nebra Ontwikkeling en Onroerend goed B.V.



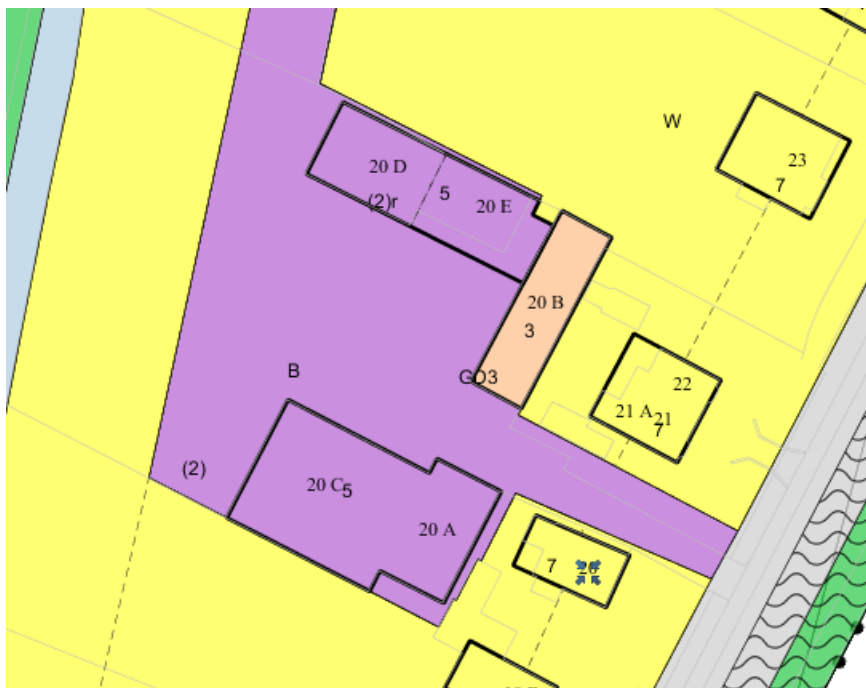
2. RUIMTELIJK KADER

INGEVULD

a) Bestemmingsplan/beheersverordening

INGEVULD

Het perceel is gelegen in het gebied waarvoor het planologische kader beheersverordening **Zuilenstein-Huis de Geer** sinds **5 maart 2018** van kracht is. Het perceel heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden (artikel 10), Gemengde doeleinden (artikel 6) en Woondoeleinden (artikel 3).



b) Afwijking & procedure

BUITENPLANS PROJECT

Toelichting

Het voorliggende plan is in strijd met de beheersverordening, omdat grondgebonden woningen niet zijn toegestaan. De strook met bestemming Woondoeleinden (gele kleur) achterop het perceel laat tevens geen woningen toe, omdat hier geen bouwvlak voor is opgenomen.

Procedure

Voor het oprichten van woningen op deze locatie is een projectomgevingsvergunning nodig.

c) Aanhoudingsgrond

NEE

d) Grondexploitatiewet

KOSTENVERHAAL ANT. OVK

Is er sprake van kostenverhaal?

☒ Ja

☐ Nee

Toelichting

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan is het tevens getoetst aan het financiële hoofdstuk van de wet ruimtelijke ordening, ook wel grondexploitatiewet genoemd. Er is sprake van het realiseren van een of meer nieuwe woningen, daarmee valt het project onder de grondexploitatiewet. De plankosten zijn in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Dit is in een anterieure overeenkomst gesloten.

a) Nationaal ruimtelijk beleid

AKKOORD

Beleid

De [Nationale Omgevingsvisie](#) (NOVI, september 2020) is het strategische beleid van het Rijk die de hoofdzaken bevat van de langetermijnvisie op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland (artikel 3.2 Omgevingswet). De belangrijkste keuzes die in de NOVI gemaakt zijn:

- *Een klimaatbestendige inrichting van Nederland:* Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatverandering aankan. Daarvoor is het nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast.
- *Verandering van energievoorziening.* Bij die inpassing is er oog voor omgevingskwaliteit.
- *Overgang naar circulaire economie.* Tegelijk goede concurrentie en aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden
- *Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland:* sturing op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- *Bij elkaar plaatsen van logistieke functies (zoals distributiecentra en datacenters).* Doel is om openheid en kwaliteit van het landschap te behouden.
- *Toekomstbestendig maken van landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap.*

Instructieregels

De NOVI is als omgevingsvisie één van de nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet. De NOVI is al in werking getreden, maar de Omgevingswet nog niet. Ook instructieregels worden in de Omgevingswet als instrument genoemd. Die worden gebruikt om het rijksbeleid uit te werken en waar nodig juridisch te borgen. Dat zal gebeuren in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat onder de omgevingswet van kracht zal worden. Tot dat moment gelden de regels op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waaronder het Barro en het Bro. In totaal zijn in de NOVI 21 Nationale belangen benoemd. In [tabel 1 van de toelichting op de NOVI](#) wordt de relatie gelegd tussen die 21 belangen en de uitvoeringsregels in het Barro en Bor (huidige wetgeving) en het toekomstige Bkl.

- In het [Besluit ruimtelijke ordening](#) (Bro) is de verplichting opgenomen om bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing (artikel 3.1.6, leden 2 – 4). Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied valt, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1). Een woningbouwontwikkeling wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien bij een ondergrens liggend tussen 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt (jurisprudentie RvS).
- In het [Besluit algemene regels ruimtelijke ordening](#) (Barro) zijn de 13 nationale belangen opgenomen die in de SVIR zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Toelichting specifiek voor het project:

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

b) Provinciaal ruimtelijk beleid

AKKOORD

Beleid

In de [Provinciale Omgevingsvisie](#) (POVI, sinds 1 april 2021 van kracht) staat hoe de provincie Utrecht zich wil voorbereiden op de toekomst. De Provinciale omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige leefomgeving. De belangrijkste keuzes in de POVI zijn:

- *Stad en land gezond*: ervoor zorgdragen dat de woon-, werk- en leefgebieden gezond zijn en uitnodigen tot bewegen (te voet of per fiets). Rondom steden en dorpen voldoende groene gebieden om te recreëren.
- *Klimaatbestendig en water-robuust*: de provincie beschermen tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte). Ook bodemdaling tegengaan.
- *Duurzame energie*: stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- *Vitale steden en dorpen*: nieuwe woningen en bedrijven vooral bouwen op plekken binnen bebouwde kom en op plekken die goed met trein, bus, tram of fiets te bereiken zijn.
- *Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar*: nieuwe verbindingen aanleggen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden aanleggen tussen woon-, werk- en leefgebieden. Beter gebruik maken van bestaande wegen.
- *Levend landschap, erfgoed en cultuur*: goed zorgen voor de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Culturaanbod laten meegroeien met aantal inwoners.
- *Toekomstbestendige natuur en landbouw*: beschermen van natuur en aanleggen nieuwe natuurgebieden. Deze onderling met elkaar verbinden.

Verordening:

In de [omgevingsverordening van de provincie Utrecht](#) (van kracht per 1 april 2021) staan de instructieregels die horen bij het beleid dat in de omgevingsvisie staat. Een deel van de regels uit de omgevingsverordening geldt voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten, een deel van de regels geldt voor iedereen. De omgevingsverordening is op dit moment interim vastgesteld, zodat deze volgens de huidige wetgeving kan worden vastgesteld. Als de Omgevingswet wordt vastgesteld gaat de omgevingsverordening (niet interim) gelden.

De regels uit de verordening worden geborgd in de regionale programma's. De provincie stelt jaarlijks het provinciaal programma en regionaal programma wonen en werken vast. Alle projecten die hierin opgenomen worden vertonen geen strijdigheid met provinciale belangen en kunnen rekenen op provinciaal draagvlak. Binnenstedelijke woningbouwprojecten die niet zijn opgenomen in het regionaal programma omdat deze nog niet bekend waren bij de vaststelling, kunnen doorgang vinden mits er geen strijdigheid is met provinciale belangen en worden het volgende jaar alsnog opgenomen in het regionale programma.

Toelichting specifiek voor het project:

Het initiatief is passend binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

c) Gemeentelijk ruimtelijk beleid

AKKOORD

Beleid

In de [omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent](#) (april 2021) staan de gemeentelijke ambities voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn omschreven.

In de omgevingsvisie zijn drie centrale thema's opgenomen: duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Ontwikkelingen in Nieuwegein moeten bijdragen aan een gezond, veilig en duurzaam Nieuwegein. We gaan voor de volgende speerpunten:

- *Verbonden met de stad, verbonden met elkaar*
- *Fijne en groene stad met een levendig centrum*
- *Toekomstbestendige stad voor jong en oud*
- *Bedrijvige stad in een sterke regio*

In de omgevingsvisie zijn spelregels voor grotere initiatieven opgenomen (zie pagina 88). Die spelregels zijn in dit adviesdocument per onderwerp vermeld waarmee het raakvlak het grootste is. Er is in meerdere gevallen sprake van overlap.

Toelichting specifiek voor het project

Het plan zorgt met het toevoegen van 9 nieuwe woningen 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 levert daarmee een bijdrage aan de ambities voor een vitale stad. Het plan is passend binnen de Woonvisie.

d) Vooroverleg 3.1.1 Bro

AKKOORD

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) stelt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit geval wordt afgestemd met: provincie/Gasunie/HDSR/Vitens.

De Provincie is akkoord. HDSR heeft enkele opmerkingen gemaakt, dit is teruggekoppeld naar de aanvrager. Het plan is hierop aangepast en de HDSR heeft geen verdere opmerkingen meer. Van de overige partijen is geen reactie ontvangen.

4. RUIMTELIJKE KWALITEIT

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Spelregels Omgevingsvisie

Ruimtelijke kwaliteit gebouwen

- Indien van toepassing: beleving van cultuurhistorie/erfgoed mogelijk maken.
- Indien toepassing: erfgoed en cultuurhistorie gebruiken als inspiratiebron.
- Verbouw en nieuwbouw initiatieven voldoen aan de algemene richtlijnen van de Nota Ruimtelijke kwaliteit om de stad visueel aantrekkelijk te maken en te houden.
- In beheergebieden altijd aansluiten bij bestaande aangrenzende bebouwing.
- Bij grotere bouwopgaven en beeldbepalende locaties, stimuleren we toepassing van kwalitatieve, eigentijdse architectuur passend bij de identiteit van de omgeving.

Archeologie en cultuurhistorie

- Wanneer een ontwerp of ontwikkeling bodemingrepen vereist en hierbij de mogelijkheid en/of verwachting bestaat dat hierdoor archeologische resten in de bodem worden verstoord, kan de gemeente een archeologisch onderzoek eisen waaruit blijkt wat de gevolgen van het plan zijn voor de (te verwachten) archeologische resten.

- Een ontwerp dient geïnspireerd te zijn op de historische kwaliteiten en historische ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving.
- Wanneer sprake is van (verdwenen) historische wegen, kades en sloten, worden deze hersteld en indien mogelijk publiek toegankelijk gemaakt.
- Ontwikkelingen in (toekomstig) Unesco werelderfgoed Hollandse Waterlinies dragen bij aan de instandhouding, versterking en toegankelijkheid van de kernkwaliteiten.
- Ontwikkelingen in, aan of in de omgeving van monumenten, beschermde gezichten, cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken, cultuurhistorisch waardevolle (cultuur)landschappen en cultuurhistorisch groen zijn ondergeschikt aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

a) Ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw, architectuur en landschap)

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

19-02-2024

Akkoord onder voorwaarden dat er nog wordt gewerkt aan de volgende punten:

- Een duidelijke situatietekening waarbij de huidige bomen in kaart zijn gebracht. Welke kunnen blijven staan en welke moeten weg? Indien er bomen weg moeten worden deze gecompenseerd?
- Een inrichtingsplan: voornamelijk het collectieve stuk groen centraal in het gebied is hierbij belangrijk. Hoe wordt dit gebruikt, zitten hier nog klimaat adaptieve elementen in verwerkt en wat voor beplanting komt hier?
- Ook is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt een meerwaarde om de brugverbinding in het plan te houden. Dit vraagt nog wel wat nadere uitwerking wat betreft de aanlanding en de zorgen vanuit de buurt voor overlast. Dit zien wij als een ontwerpogave. Een enkele fietser is niet het probleem maar scooters moeten hier geen gebruik van gaan maken.

04-04-2024

Akkoord onder voorwaarden:

- Wadi: Meer info nodig wat betreft het weglopen van het water in de waterberging/wadi. Het water dient niet te lang te blijven staan. Graag duidelijkheid scheppen in de infiltratie van de ondergrond of andere maatregelen treffen zoals een afstelbare afvoeropening zodat het water voldoende kan weglopen.
- Referentie voor parkeren met grasbetonstenen is akkoord.
- Pad voor de woningen speelser vormgeven, eventueel kan de opstelplaats van de brandweer met grasbetontegels worden geplaatst. Hierdoor kunnen de groenvlakken hoogwaardig worden vormgegeven. Resthoekjes en stukjes is niet wenselijk.
- Parkeerplaatsen anders verdelen. Onderste parkeerplaats bij de nieuwe woningen verplaatsen naar de rij in het oosten en richting het oosten afzomen met de haag.
- Bomen planten met levermaat 20/24.
- Bomen categorie B. en C. -> geen Essen aanplanten.
- Geen standaard brug met houten leuning. Graag zoeken naar een modernere brug met een stalen leuning.

10-09-2024

Akkoord onder voorwaarden:

- Bestaande bomen langs de sloot dienen zoveel mogelijk te worden ingepast.
- Aantonen dat de wadi en ondergrondse kratten voldoen aan de eis zoals omschreven in het omgevingsprogramma duurzaam bouwen: "Bij nieuw te realiseren grondgebonden woningen, woongebouwen en transformaties wordt ten minste 50 millimeter van een hevige regenbui (die gemiddeld eens in de honderd jaar plaatsvindt, waarbij 70 millimeter valt in een uur) geïnfiltreerd, vastgehouden of geborgen in voorzieningen op de kavel." "De

hemelwateropvangvoorzieningen voeren de eerste 24 uur niet extra af naar buiten de kavel en zijn na maximaal zestig uur weer volledig beschikbaar voor nieuwe hemelwateropvang.” “Van de gemiddelde jaarlijkse neerslagsom (in 2020: 936 millimeter per vierkante meter per jaar) moet minimaal 50% op de eigen kavel verwerkt en geïnfiltreerd worden.” Dit graag aantonen met een berekening.

- Ten aanzien van de punten in het voorgaande advies kunnen wij nu een akkoord geven.

b) Cultuurhistorie en monumenten

AKKOORD

Toelichting

In de principefase is vanuit cultuurhistorie meegegeven dat aangetoond moet worden wat er met het historisch groen aan de westkant van het plangebied gebeurt. Dit is nu nog onvoldoende in kaart gebracht. Er wordt geschreven dat 'enkele groeiplaatsen op dit moment onvoldoende kwaliteit kennen' voor behoud. Graag inzichtelijk maken en aantonen welke groeiplaatsen dit zijn en waarom behoud niet mogelijk is. Ook aantonen wat er vervolgens gebeurt: is er sprake van een herplantingsplicht? Hoe wordt recht gedaan aan de historische bomenrij in het westen? Vooral wanneer deze niet volledig gehandhaafd kan worden?

Een akkoord vanuit cultuurhistorie is onder voorwaarde dat dit punt in voldoende mate wordt toegelicht en aangetoond.

22-4-2024:

Akkoord. Het beplantingsplan toont aan dat één boom (boom 9 in de BEA) gekapt wordt vanwege onvoldoende boomkwaliteit. -> *kappen boom is komen te vervallen i.v.m. vervallen brug*

c) Archeologie

AKKOORD

Toelichting

De toelichting in de ruimtelijke onderbouwing wordt onderschreven en overgenomen:

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.

Conclusie: Archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

5. WONEN (EN ZORG)

AKKOORD

Spelregels Omgevingsvisie

- Het bouwen van nieuwe woningen is toegestaan op de 67 woningbouwlocaties of in plaats van bestaande gebouwen.
- De huidige woonwijken blijven hetzelfde in opzet en functie. Zo moeten nieuwe gebouwen in massa, hoogte en ruimtelijke kwaliteit passend zijn in de omgeving.
- Nieuwegein heeft twee ontwikkelgebieden: City en Rijnhuizen. Hier is ruimte voor grootschalige gebiedsontwikkeling. Deze gebieden kennen hun eigen randvoorwaarden voor ontwikkelingen.
- De A12-zone zien we als ontwikkellocatie voor de lange termijn.
- We streven ernaar dat 50% van alle nieuwe woningen betaalbaar is (tot €991, prijspeil 2020)

- Bij projecten van 60 woningen of meer is minimaal 30% sociale woningbouw en is 12% lage middenhuur (tot €864 prijspeil 2020).
- Nieuwe woningen in Nieuwegein hebben een minimale oppervlakte van 50m2 gebruiksvloeroppervlak.
- Transformaties van bestaande gebouwen moeten voldoen aan de woonkwaliteit van nieuwbouw.
- Er wordt vooral gebouwd voor ouderen, voor mensen met een zorgvraag en voor mensen die een stap in hun wooncarrière in Nieuwegein willen maken.
- Binnen een cirkel (zorgcirkel) van 400m rondom een concentratie van basisvoorzieningen (zoals supermarkten) heeft het ontwikkelen van woningen voor zelfstandig wonende ouderen en mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag voorrang.

Toelichting

Ontwikkeling past binnen het woonbeleid en voorziet in toevoeging in het duurdere segment. Mooi dat er opties zijn om een volledig woonprogramma op de begane grond te realiseren, zodat de woningen geschikt zijn voor bewoning door ouderen.

Zie de onderstaande links voor actueel gemeentelijk woonbeleid:

- de [Beleidsregel middenhuur Nieuwegein 2023](#)
- de [Beleidsregel sociale huur Nieuwegein 2023](#)
- de [Vereveningsverordening sociale huur en lage middenhuur gemeente Nieuwegein 2023](#).

6. ECONOMISCHE ZAKEN

AKKOORD

Spelregels Omgevingsvisie

- In de economische kerngebieden krijgen vernieuwen en verdichten voorrang boven uitbreiding.
- In elke wijk is ruimte voor basisvoorzieningen, zoals winkels en zorgvoorzieningen.
- Nieuwe winkels zijn onderdeel van het fijnmazige winkelnetwerk met City als hoofdwinkelcentrum, Hoogzandveld en Muntplein als wijkwinkelcentra en de onderliggende buurtwinkelcentra.
- Nieuwe horeca komt in eerste instantie in City en de historische kernen Vreeswijk en Jutphaas.
- Nieuwegein heeft twee ontwikkelgebieden: City en Rijnhuizen. Hier is ruimte voor grootschalige gebiedsontwikkeling. Deze gebieden kennen hun eigen randvoorwaarden voor ontwikkelingen.

a) Drank en horeca

NIET RELEVANT

b) Economisch beleid

AKKOORD

Toelichting

Normaalgesproken zijn we vanuit EZ zuinig op werklocaties, echter op deze locatie is transformatie naar woningbouw logisch en acceptabel.

7. MILIEU

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Spelregels Omgevingsvisie

- Er zijn landelijke milieu-eisen voor onder andere geluid, luchtkwaliteit, bodem, natuurbescherming, water en externe veiligheid. De gemeente zal om nader onderzoek vragen.
- De gemeente hanteert de richtlijnen voor windklimaat en lichthinder en volgt het Rijksvoorzorgbeginsel voor straling vanwege hoogspanningsleidingen.

a) Luchtkwaliteit	AKKOORD
b) Stikstofdepositie	AKKOORD
c) Geluid	AKKOORD
d) Milieuzonering	AKKOORD
e) Geur	AKKOORD
f) Bodem	AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Toelichting beoordeling

Verkenkend (asbest)onderzoek

Uit het verkennend onderzoek verricht volgens de norm NEN5740 is gebleken dat in de puin houdende bovengrond van boring 03 een sterk verhoogd zinkgehalte aanwezig is en dat in de puin houdende bovengrond van boring 12 een sterk verhoogd loodgehalte aanwezig is. Er is, zo blijkt uit asbestonderzoek conform de NEN5707 inclusief gewogen asbestbepalingen, zowel zintuiglijk als analytisch geen sprake van asbest in de bodem. Het grondwater is matig verontreinigd met koper. Verder zijn hooguit lichte verontreinigingen gemeten.

Nader (afperkend) onderzoek

Uit het nader bodemonderzoek verricht volgens de NTA5755 is gebleken dat de sterke verontreiniging met zink ter plaatse van boring 03 een omvang heeft van 12,8 m3 en de sterke verontreiniging met lood bij boring 12 een omvang heeft van 17,5 m3. Gezien de onderlinge samenhang van deze verontreinigingen is in totaal meer dan 25 m3 grond sterk verontreinigd met zware metalen. Uit herbemonstering van het grondwater is gebleken dat het niet verontreinigd is met koper.

Conclusie en beoordeling

De locatie is nog niet geschikt voor het gebruik wonen met tuin.

Omdat meer dan 25 m³ grond verontreinigd is tot boven de interventiewaarden, dient vooraf aan graaf- en bouwwerkzaamheden een melding MBA Saneren te worden verricht via het Omgevingsloket.

Houd er rekening mee dat ook andere meldingen, zoals graven in grond boven de interventiewaarde kunnen worden verlangd. Deze meldingen worden door RUD Utrecht vanuit haar uitvoeringsmandaat voor de Gemeente Nieuwegein in behandeling genomen. -> *er is een melding gedaan en de grond is inmiddels gesaneerd.*

g) Milieueffectrapportage

NIET RELEVANT

Toelichting

Het initiatief met negen woningen wordt niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarmee valt het initiatief niet onder de activiteiten van het Besluit MER. In de Utrechtse provinciale milieuverordening staan geen activiteiten die als MER-plichtig zijn aangewezen. Het initiatief is daarmee niet MER-(beoordelings)plichtig en er is geen Aanmeldingsnotitie nodig in het kader van een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling.

h) Windklimaat

NIET RELEVANT

Toelichting

Geringe hoogte onder 15 meter en beschutte ligging. Volgens Richtlijn NEN8100 is windhinder dan niet relevant

i) Radarverstoring

NIET RELEVANT

Toelichting

Plangebied ligt buiten radarverstoringgebied voor gebouwen vanwege het dichtst bijgelegen radarstation Soesterberg. Andere radarstations hebben geen radarverstoringgebied gebouwen in Nieuwegein.

j) Straling hoogspanning

NIET RELEVANT

Toelichting

Geen bovengrondse hoogspanningslijn in nabijheid van betreffende initiatief. Stralingsniveau vanwege bovengrondse hoogspanning blijft hierdoor onder de 0,4 microTesla het maximale geadviseerde voorzorg stralingsniveau uit de beleidsadvies van VROM (2005; kenmerk SAS/2005183118) aan gemeenten

k) Lichthinder

NIET RELEVANT

Toelichting

Gewone woningbouw. Lichthinder volgens richtlijn lichthinder NSVV vanwege uitstraling vanuit gebouwen geen item. Geen verlichtingsbronnen in de nabijheid die lichthinder op de woningen veroorzaken.

8. DUURZAAMHEID

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Spelregels Omgevingsvisie

- Voor alle nieuwbouw is het uitgangspunt minimaal energieneutraal (BENG 3 = 100%). Voor alle nieuwbouw appartementen (tot en met vier woonlagen) is de energieprestatie beter dan BENG 3 = 100%. Voor alle nieuwbouw grondgebonden woningen is de energieprestatie beter dan Nul-op-de-meterwoningen.
- Bij alle nieuwbouw is minimaal GPR gebouw 8 het uitgangspunt.
- Circulair bouwen is het uitgangspunt.
- Nieuwe daken van gebouwen worden optimaal benut voor zon op dak en/of klimaatadaptatie
- In Rijnhuizen is energiepositief de standaard.
- Grote dakvlakken van bedrijfsgebouwen worden per definitie benut om zonnepanelen te plaatsen.
- We maken een uitzondering voor de monumentale panden in de stad: het behoud van monumentale waarden vinden we belangrijker dan gebruik van de dakvlakken voor energieopwekking.
- In City stellen we hoge duurzaamheidseisen.

Toelichting

Specifieke kansen i.r.t. dit bouwinitiatief:

- Aantoonbaar streven naar hoge ambities m.b.t. energiezuinigheid. Uitgangspunt is om nieuwbouw energiepositief te realiseren, waarbij jaarlijks meer duurzame energie wordt opgewekt dan minimaal benodigd is voor zowel het gebouwgebonden deel als het gebruikersdeel van de energievraag. Dit kan als volgt worden aangetoond:
 - Het verduurzamen van de gebouwgebonden energievraag (gedefinieerd in Bouwbesluit) wordt aangetoond middels een energieprestatieberekening met BENG3 beter dan 100%.
 - Het verduurzamen van het gebruikersdeel van de energievraag (normen gedefinieerd in wet- en regelgeving omtrent nul-op-de-meter woningen) kan worden voorzien via extra zonnepanelen (dus bovenop die nodig zijn voor verduurzaming van de gebouwgebonden energievraag), waarbij een energiebundel van 3.150 kWh/jaar kan worden aangehouden voor een vrijstaande of half vrijstaande woning en 2.700 kWh voor een rijwoning en 1.780 kWh voor een appartement.
 - Een optimaal geïsoleerde gebouwschil met zeer goede kierdichting (beter dan niveau Bouwbesluit) is belangrijk om bij voorbaat de gebouwgebonden energievraag vergaand terug te dringen (want wat je niet verbruikt hoeft je daarna niet duurzaam op te wekken). Denk voor het optimaal benutten van beschikbaar dakoppervlak aan het toepassen van hoogrendementpanelen (>210 Wp per m² paneel, er zijn inmiddels al panelen (van >450 Wp) op de markt die zonvermogen >225 Wp per m² hebben), in een oost-west-opstellingswijze.
 - Voor alle nieuw te realiseren woongebouwen geldt dat zij geschikt zijn voor lage temperatuurverwarming (LTV)
- In verband met het terugdringen en voorkomen van zomerse hittestress mag geen warmte-en/of koelsysteem worden toegepast dat bijdraagt aan lokale hittestress (bijv. geen luchtwarmtepomp met buitenunit die geschikt is voor koelen en geen airco). Een bodemwarmtepomp is een goede oplossing en ook een luchtwarmtepomp zonder buitenunit waarbij weggekoelde zomerwarmte wordt gebruikt voor warmtapwaterbereiding.
- Geen aardgasaansluitingen toepassen, ook niet voor grootverbruikersaansluiting (>G40) en ook geen andere fossiele gassen.
- Wellicht zijn financiële regelingen te gebruiken van het Rijk (zie <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen>) of van de provincie (zie www.energiefondsutrecht.nl).

Landelijk beleid

In het Bouwbesluit 2012 zijn wettelijke eisen omschreven waaraan minimaal voldaan moet worden t.a.v. energieprestatie, isolatiewaarden en milieuprestatie. Met GPR Bouwbesluit en GPR Gebouw kan de wettelijk verplichte milieuprestatie berekening uitgevoerd worden (zie hierna bij Materiaalgebruik).

Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het SER-Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

Vanaf 1 juli 2018 is conform de Wet VET (Voortgang Energie Transitie) o.a. de aansluitplicht op het aardgasnet voor nieuwbouwwoningen vervallen en mogen gemeenten in principe geen vergunningen meer afgeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet.

Vanaf 10 maart 2020 gelden in het Bouwbesluit 2012 nieuwe regels voor laadinfrastructuur bij woning- en utiliteitsbouw.

Gemeentelijk beleid energieneutraliteit

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).

b) Materiaalgebruik

AKKOORD

Toelichting

Aantoonbaar streven naar hoge ambities m.b.t. duurzaam bouwen. Dit aantonen met het dubo-instrument GPR-gebouw en dit al in de VO-fase van het bouwinitiatief gebruiken, omdat zo direct gevolgen van diverse keuzes zichtbaar worden en daarmee tijdig in het ontwikkelproces slimme keuzes kunnen worden gemaakt. Daarbij geldt een minimale gemiddelde GPR-score van 8,0. De aangeleverde GPR berekening heeft een gemiddelde score van 8,12.

Gemeentelijke beleid duurzaam bouwen

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'). Daarom heeft de gemeenteraad de nota 'Bouwen voor de toekomst; duurzaam bouwen beleid gemeente Nieuwegein' vastgesteld. Hierin is de ambitie geformuleerd om bij nieuwbouw en renovatie van woningen en utiliteitsgebouwen te streven naar een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger t.o.v. de op dat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard in Nederland.

Naast bovenstaande prestatie-eis zijn de volgende basismaatregelen vastgesteld:

- Bij nieuwbouw een lagetemperatuurverwarming systeem toepassen.
- Geen uitlogende bouwmetalen toepassen.
- Alleen aantoonbaar duurzaam geproduceerd hout (conform criteria TPAC) toepassen.
- Een handleiding voor gebouwgebruikers opstellen.
- Bij nieuwbouw een duurzaam gezond binnenmilieu waarborgen.

De milieuprestatie kan bij (ver)bouwplannen inzichtelijk worden gemaakt met 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. 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 bouwkwartier. 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](#)).

c) Mobiliteit

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Denk aan oplaadpunten voor elektrische fietsen, scooters en auto's en tref technische voorbereidingen voor eventuele toekomstige uitbreiding daarvan. Denk daarbij aan: ruimte in

meterkast, ruimte voor extra bekabeling, loze leidingen en leidingdoorvoeren, ruimte voor laadpunten bij parkeerplaatsen, (ruim) voldoende bergingsruimte voor (bak)fietsparkeren, mogelijkheid van elektrische deelauto's (bijvoorbeeld www.wedivesolar.nl).

d) Klimaatadaptatie

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

In paragraaf 4.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie wordt in één zin de visie klimaatadaptatie genoemd en wordt verder niet ingegaan op wat het plan klimaatadaptief maakt. In deze paragraaf wordt ook het Omgevingsprogramma Duurzaam bouwen genoemd. Niet is aangetoond in hoeverre voldaan wordt aan de prestatie-eisen voor klimaatadaptatie van paragraaf 3.3.2 van het Omgevingsprogramma. Dat is men ook niet verplicht, maar graag wel een inhoudelijke conclusie over wat het plan klimaatadaptief maakt of klimaatadaptiever t.o.v. de huidige situatie. Zoals de toename van het groen en het voornemen om het regenwater lokaal te infiltreren.

9. VEILIGHEID

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

a) Omgevingsveiligheid - externe veiligheid

AKKOORD

Toelichting

De ontwikkeling is op 65 m van de hogedruk aardgasleiding A-510 gelegen (66 bar, 36 inch) en bevindt zich daarmee binnen het invloedsgebied van de leiding (zijnde 430 meter). Bij de ruimtelijke onderbouwing is een risicoberekening gevoegd waaruit blijkt dat het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling niet toeneemt. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Daarnaast is de VRU om advies gevraagd. Wij delen de conclusie van de VRU dat er geen belemmeringen zijn voor het toestaan van de ontwikkeling. En dat de beperkte verantwoording in paragraaf 4.15 van de ruimtelijke onderbouwing wel erg summier is. Graag deze paragraaf aanvullen met behulp van de informatie uit het advies van de VRU over zelfredzaamheid en rampenbestrijding. -> *is aangepast*

b) Omgevingsveiligheid – uitvoering bouw en sloop (BLVC)

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting algemeen

Sinds 20 september 2021 is de BLVC-regeling Nieuwegein van kracht die inhoudt dat bouw- en/of sloopwerkzaamheden pas mogen aanvangen nadat de gemeente akkoord heeft gegeven op een door de aanvrager in te dienen BLVC plan. De afkorting staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Alleen als u kunt aantonen dat de bouw- of sloopwerkzaamheden geen overlast veroorzaken, is geen BLVC plan vereist. In de BLVC-regeling staat welke onderwerpen aan de orde moeten komen in het BLVC plan. Ook is geregeld dat de gemeente werkzaamheden stil kan leggen als niet volgens de BLVC-regeling wordt gehandeld. De BLVC-regeling kunt u [hier](#) raadplegen. Het indienen van BLVC gegevens is verplicht. Wij adviseren u om hier bijtijds aandacht aan te besteden.

Toelichting specifiek voor het initiatief

Concept BLVC-plan is aangeleverd, nog enkele opmerkingen. Definitief BLVC-plan nog aan te leveren.

c) Brandveiligheid

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Zie advies van de Veiligheidsregio Utrecht, diverse voorwaarden opnemen in vergunning.

10. VERKEER

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Spelregels Omgevingsvisie

- In de buitenruimte is kwalitatief hoogwaardige, veilige en aantrekkelijke inrichting van langzaamverkeerroutes integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een langzaamverkeersroute nodigt uit tot bewegen.
- Aandacht voor voetgangers en fietsers (o.a. het realiseren van fietsenbergingen)
- Nieuwe ontwikkelingen voor parkeren doorlopen de volgende stappen. Bij nieuwe ontwikkelingen doorlopen we voor parkeren de volgende stappen:
 1. In beginsel parkeren op eigen terrein
 2. Benutten van huidige parkeerplekken (kan alleen als de parkeerdruk in het omliggende gebied <85% is)
 3. Beprijzen door invoeren van betaald parkeren
 4. Bebouwen door realiseren van extra parkeervoorzieningenUitgangspunt is dat omwonenden worden beschermd tegen overlast.
- (Elektrische) deelauto's kunnen worden ingezet, om toename van verkeers- en parkeerdruk zoveel mogelijk tegen te gaan.
- De verhouding tussen parkeren en groen is maatwerk per initiatief en locatieafhankelijk.

a) Parkeren

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Parkeerplaatsen minimaal 2,5 m bij 5 m. 17 parkeerplaatsen is voldoende. Eventueel bij toewijzen niet meer dan 1 plaats per woning toewijzen.

b) Verkeer algemeen

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Bij het anders vormgeven van de huidige uitrit naar Utrechtsestraatweg moet de nieuwe uitrit minimaal voldoen aan richtlijnen CROW 344 -> *uitweg wordt niet aangepast*

Bouwverkeer moet achteruit de inrit indraaien, onder begeleiding van een verkeersregelaar die het aankomende verkeer erop attendeert en eromheen begeleidt.

c) Mobiliteit en inrichting (o.a. uitwegen)

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Indien de bestaande uitweg aangepast moet worden, is daar een omgevingsvergunning voor nodig.
-> *uitweg wordt niet aangepast*

d) Openbaar vervoer / regionaal beleid

NIET RELEVANT

Spelregels Omgevingsvisie

Groen en klimaatadaptatie

- In elk ontwerp dient aandacht te zijn voor waterberging, groen en hittestress. Gebouwen en buitenruimte moeten ingericht zijn om pieken van extreem weer op te vangen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen vragen we 30% onverharde ondergrond te realiseren.
- Bij ruimtelijke initiatieven maakt het inpassen van groen en openbare ruimte integraal onderdeel uit van de ontwerp-opgave.
- In het Natuurnetwerk Nieuwegein wordt niet gebouwd.
- Als er naast of bij het Natuurnetwerk Nieuwegein wordt gebouwd moet worden nagegaan hoe het natuurnetwerk versterkt kan worden.

a) Ecologie

AKKOORD

a) Groenbeleid

AKKOORD

b) Bomen

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

De rij gemeentelijke bomen langs het fietspad zal in de toekomst niet verwijderd worden of extra gesnoeid worden op verzoek de toekomstige bewoners i.v.m. zonlicht zonnepanelen etc. opnemen in koopcontract. -> *voorwaarde in vergunning opnemen*

De parkeerplaatsen en nieuw te ontwikkelen groen komt naar de gemeente toe of is voor de VVE? -> *blijft bij de VVE*

Verder is er op de schetsontwerp in de legenda aangegeven aanplant natuurlijke haag waar mogelijk bestaande bomen integreren. Vanuit het beleid dient dit anders om te zijn (3-trapsraket). Bomen zijn heilig in deze.

2^e advies:

BEA akkoord, echter in bestek stopmomenten opnemen voor het uitzetten cunet en locatie bepaling brug, verder worden er geen snoeiwerkzaamheden uitgevoerd t.b.v. werkzaamheden brug.

Er is veel Japanse Duizendknoop aanwezig in dit gebiedje, advies is om dit op te ruimen.

c) Overig groen

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Voor de nieuwe beplanting moet worden voldaan aan de soortimentenlijst vanuit het omgevingsprogramma natuur in de stad.

12. WATER

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

a) Huishoudelijk/bedrijfsafvalwater

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Het huishoudelijk afvalwater dient aangesloten te worden op de bestaande pompput die in beheer is bij derden. Inmiddels afgesproken dat de nieuwe pompput in beheer en onderhoud bij de gemeente komt. Binnen- en terrein riolering op eigen perceel dient uitgevoerd te worden conform de NEN3215. Er dient een rioleringsplan opgesteld en ingediend te worden.

b) Oppervlaktewater

NIET RELEVANT

c) Grondwater

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Rekening houden met de streefwaarden voor grondwater zoals opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan.

d) Hemelwater

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Ik mis een onderbouwing hoe invulling wordt gegeven aan de eisen uit het omgevingsprogramma duurzaam bouwen voor wat betreft het onderdeel omgaan met hemelwater. Er mag geen hemelwater worden afgevoerd naar de riolering. -> *hemelwater wordt op eigen terrein geborgd en geïnfiltreerd.*

13. BEHEER & INRICHTING OPENBARE RUIMTE

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Spelregels Omgevingsvisie

- De buitenruimte nodigt uit tot ontmoeten, spelen en bewegen. Voldoende groen, speel- en ontmoetingsplekken hebben prioriteit bij aanpassingen of ontwikkelingen in de buitenruimte.
- De buitenruimte is toegankelijk voor iedereen, dus ook voor mensen met een rolstoel, rollator, kinderwagen of geleidestok.

a) Civiel (constructies)

AKKOORD

b) Civiel (wegbeheer)

NIET RELEVANT

Toelichting

Betreft eigen terrein

c) Civiel (straatmeubilair)

NIET RELEVANT

Toelichting

Betreft eigen terrein

d) Afval

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Grondgebondenwoningen maken gebruik van mini-containers (kliko's). 3 in totaal, voor restafval, papier en gft. De mini-containers moeten aan de Utrechtsestraatweg worden aangeboden.

e) Kabels en leidingen

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Parallel aan de Utrechtsestraatweg liggen VRI kabels in de grond. Er zitten meerdere kabels en leidingen van derden in deze grond. In een vroege fase dient een KLIC melding gedaan te worden.

f) Openbare verlichting

AKKOORD ONDER VOORWAARDEN

Toelichting

Aangezien het terrein niet openbaar wordt, zal de verlichting op het terrein zelf aangelegd en beheerd moeten worden. Dit is voor rekening van de projectontwikkelaar.

g) Spelen, bewegen en ontmoeten

AKKOORD

Toelichting

Het is aan te nemen dat in de te bouwen woningen ook kinderen komen te wonen. Voor de uitdaging en de beweegvrijheid van de kinderen is het wenselijk dat de ontsluiting richting het park, zoals deze nu in het schetsontwerp is opgenomen, ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. In het park ligt binnen 150 meter een speelvoorziening.

14. VERKAVELING EN BEHEER (DEMARCATIE)

NIET RELEVANT

a) Verkaveling (huur, ruil of koop)

NIET RELEVANT

b) Beheerafspraken

NIET RELEVANT

15. COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

AKKOORD

a) Algemeen

AKKOORD

De voorgeschreven vergunning- en/of bestemmingsplanprocedure kent al meerdere wettelijk voorgeschreven communicatiemomenten zoals openbare bekendmakingen en ter inzage legging. De gemeente vindt het belangrijk dat de initiatiefnemer voorafgaand aan die formele procedure goed overleg heeft met de omgeving. Dat noemen we participatie. De initiatiefnemer is hier zelf verantwoordelijk voor. De gemeente heeft participatiebeleid opgesteld in verband met de aanstaande omgevingswet. Dat beleid wordt al toegepast. Op de gemeentelijke website vindt u een [speciale webpagina over participatie](#), waarop ook de leidraad te vinden is die is opgesteld voor aanvragers van ruimtelijke initiatieven. De accounthouder bespreekt met de initiatiefnemer de juiste participatieaanpak voor het initiatief. Dit is vaak maatwerk omdat elk initiatief en elke buurt weer anders is. Naar oordeel van de gemeente is in dit geval sprake van:
Categorie 2: activiteit met impact en participatieverplichting

Toelichting

Betreft sloop/nieuwbouw met gemiddeld tot grote impact op de omgeving.

b) Wijk-coördinatie

AKKOORD

Gemeente Nieuwegein werkt met wijk-coördinatoren die het aanspreekpunt zijn voor wijkbewoners en organisaties zoals wijkplatforms, buurtwerk, jongerenwerk, politie, woningbouwverenigingen en zorginstellingen. Vanuit die rol hebben zij een goed beeld over wat er speelt in de directe omgeving van de beoogde ontwikkellocatie. Er zijn hier geen bijzonderheden.

c) Resultaten participatie

INGEVULD

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. Twee burens zijn overwegend negatief over het plan.

16. Wet BIBOB

AKKOORD

Uit het Bibob beleid 2018 volgt:

- ☐ Geen Bibob toets van toepassing
- ☐ Bibob toets is verplicht op basis van de risicobranche (art. 2, lid 2)
- ☐ Bibob toets is verplicht op basis van het risicogebied (art. 2, lid 3)
- ☒ Quick scan met behulp van de indicatorenlijst (art. 5, lid 3) vanwege:
 - ☐ Drank en Horeca of horeca exploitatie
 - ☒ Bouwproject met bouwkosten > €300.000,-
 - ☐ Vastgoedtransactie i.v.m. grondverkoop

Toelichting

De wet Bibob (Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur) geeft de gemeente de mogelijkheid om bij bepaalde aanvragen een Bibob toets uit te voeren. Deze toets is bedoeld om zo veel als mogelijk het risico uit te sluiten dat besluiten die de gemeente neemt of overeenkomsten die de gemeente aangaat, worden aangewend voor financieel voordeel uit (reeds gepleegde) criminele activiteiten dan wel het plegen van strafbare feiten. In het Bibob beleid is vastgelegd wanneer en hoe de toets wordt toegepast. Daarin zijn bepaalde branches en gebieden aangewezen waarbinnen de risico's hoger dan gemiddeld worden ingeschat. Er blijft een verplichte bibob-toets voor speelautomatenhallen, seksinrichtingen, aanvragen/overeenkomsten die plaatsvinden in de aangewezen risicogebieden (gebied Hildo Krop/Kruyderlaan/Herenstraat, Liesbosch/Laagraven en Plettenburg/De Wiers) en binnen de aangewezen risicobranches (zoals de wellnessbranche, sishalounges e.d.). Zie hiervoor artikel 2 van het beleid.

Daarnaast worden bij Wabo aanvragen met een bouwsom van €300.000 of meer op basis van een indicatorenlijst een soort van quick scan gedaan. Daaruit volgt (in overleg met onze Bibob collega's) of een uitgebreid onderzoek nodig is. Het uitgebreide aanvraagformulier Bibob en alle stukken die daarbij horen, verlangen we dus pas van een aanvrager als de indicatorenlijst daar aanleiding toe geeft.

In dit geval geeft de indicatorenlijst aanleiding om een Bibob toets uit te voeren. Op de locatie zijn tijdens een integrale handhavingscontrole diverse illegale zaken aangetroffen. Bibob gegevens zijn aangeleverd en akkoord bevonden.

17. VERGUNNINGEN/MELDINGEN

AKKOORD

a) Vereiste omgevingsvergunning(en)

INGEVULD

Voor zover nu bekend, is een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten.

- ☒ Bouw
- ☐ Aanleg bestemmingsplan
- ☒ Ruimtelijk afwijken
- ☐ Brandveilig gebruik
- ☐ Bedrijfsinrichting (milieu)
- ☐ Rijksmonument wijzigen
- ☐ Sloopstelsel bestemmingsplan
- ☐ Slopen in rijks beschermd stads- of Dorpsgezicht
- ☐ Gemeentelijk monument wijzigen
- ☐ Slopen in gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht
- ☐ Rijksmonument
- ☐ Aanleggen of veranderen weg (APV)
- ☐ Aanleggen of veranderen uitweg/inrit (APV)
- ☐ Vellen houtopstand
- ☐ Ontheffing Wet Natuurbescherming

b) Vereiste overige vergunningen / meldingen / toestemmingen

INGEVULD

Voor zover nu bekend, zijn de volgende zaken van toepassen.

- ☒ Sloopmelding
- ☐ Melding bedrijfsinrichting (milieu)
- ☐ Melding brandveilig gebruik
- ☐ Lozen afvalwater op oppervlakte water (bevoegd gezag = beheerder oppervlaktewater)
- ☐ Lozen afvalwater op riolering = aansluitvergunning
- ☐ Onttrekken grondwater (HDSR)
- ☐ Watervergunning activiteiten in, op nabij waterwerken (HDSR)
- ☐ Watervergunning > 500 m² verhard oppervlak, compenseren oppervlaktewater (HDSR)
- ☐ Vergunning drank & horeca
- ☐ Vergunning horeca exploitatie
- ☐ Hogere grenswaarde Wet geluidhinder
- ☒ Melding saneren