

# Nieuwegein



## Toelichting bestemmingsplan

### 'Holterschans 28'



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

# Gemeente Nieuwegein

## Toelichting bestemmingsplan

### ‘Holterschans 28’

**Identificatiecode:**

NL.IMRO.0356BPHS282019-VA03

**Datum:**

28-05-2020

**Status**

Vastgesteld

**Versie**

3.0

**Projectleider:**

Mevr. D. Melman

## Inhoudsopgave

1 INLEIDING .....	2
1.1 Aanleiding .....	2
1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	3
1.4 Leeswijzer .....	3
2 BESTAANDE SITUATIE .....	4
2.1 Ruimtelijke structuur .....	4
2.2 Ruimtelijke karakteristiek plangebied en omgeving .....	6
3 NIEUWE SITUATIE .....	7
3.1 Plan .....	7
3.2 Beeldkwaliteit, inrichting openbaar gebied en architectuur .....	9
3.3 Verkeer en parkeren .....	10
4 BELEIDSKADER .....	12
4.1 Rijksbeleid .....	12
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) .....	12
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	12
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) .....	13
4.2 Provinciaal beleid .....	14
4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) .....	14
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) .....	15
4.3 Gemeentelijk beleid .....	16
4.3.1 Structuurvisie Nieuwegein Verbindt 2030 .....	16
4.3.2 Woonvisie 2015 Nieuwegein .....	16
4.3.3 Woningbouwprogramma 2030 Gemeente Nieuwegein .....	17
4.3.4 Visie kantorenlocaties Nieuwegein & Nota aanpak lege kantoren – tweede fase .....	18
4.3.5 Groenstructuurplan .....	18
4.3.6 Beheersverordening ‘Fokkesteeg-Merwestein’ .....	18
4.4 Conclusie .....	19
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING .....	20
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.) .....	20
5.2 Geluidhinder .....	21
5.3 Bedrijven en milieuzonering .....	23
5.4 Bodem .....	25
5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden .....	26
5.6 Watertoets .....	28
5.7 Ecologie .....	33
5.8 Luchtkwaliteit .....	36
5.9 Externe veiligheid .....	38
5.10 Duurzaamheid (Klimaatadaptatie) .....	39

5.11 Technische infrastructuur (kabels, leidingen en radarverstoring) .....	41
5.12 Windhinder.....	42
5.13 Bezonning.....	43
6 JURIDISCHE PLANOPZET.....	44
6.1 Inleiding .....	44
6.2 Systematiek van de regels .....	44
6.3 Bestemmingen.....	44
6.4 Aanduidingen.....	44
7 UITVOERBAARHEID .....	45
7.1 Economische uitvoerbaarheid .....	45
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	45

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
<b>1</b>	Schetsontwerp	Van Es architecten	181804	06-05-2019
<b>2</b>	Actualiserend bodemonderzoek	DS milieu-consult	17.06.101	01-08-2017
<b>3</b>	Digitale watertoets	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	20171208-14-16613	08-12-2017
<b>4</b>	Ecologische quickscan	Blom Ecologie	BE/2017/489/r	08-12-2017
<b>5</b>	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	Voortman Ingenieurs	R-JVO/1249/v3	27-06-2019
<b>6</b>	Parkeeronderzoek Schansenburg Fokkesteeg	Bokwold VOF	180613/versie 1	04-06-2018
<b>7</b>	Bezonningstudie	Van Es architecten	181804	30-07-2019
<b>8</b>	Notitie beantwoording inspraak en vooroverleg	Gemeente Nieuwegein	-	18-12-2019
<b>9</b>	Stikstofdepositie-onderzoek (aanleg- en gebruiksfase)	Van den Heuvel Milieuadvies	17065	17-01-2020

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het perceel Holterschans 28 te Nieuwegein betreft een kantoorlocatie. Het kantoorpand op het perceel is verouderd en staat inmiddels al geruime tijd leeg. Gezien er tot op heden nog geen concrete interesse is getoond voor het leegstaande kantoorpand is besloten de locatie te herontwikkelen naar woningbouw.

De gemeente Nieuwegein voert een actief beleid om de kantorenleegstand binnen de gemeente terug te dringen. De gemeente staat positief ten opzichte van transformatie-initiatieven mits het zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Gezien de langdurige leegstand van het kantoorpand en de openbare ruimte eromheen in kwaliteit afneemt, naarmate de tijd vordert, is een transformatie naar woningbouw op deze locatie wenselijk.

Daarnaast ligt er een woningbouwprogramma in de gemeente Nieuwegein om nog 5000 woningen te realiseren in binnenstedelijk gebied. De locatie van de Holterschans 28 is hierin ook opgenomen. Dit betekent dat deze locatie geschikt wordt bevonden om woningbouw te kunnen realiseren.

De ontwikkelaar is voornemens het kantoorpand te slopen en in ruil daarvoor een appartementengebouw bestaande uit 14 appartementen te realiseren.

Het voorgenomen plan is strijdig met de beheersverordening 'Fokkesteeg-Merwestein'. Op gronden met de bestemming 'Kantoren' is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Middels een bestemmingsplanprocedure wordt het plan juridisch-planologisch gemaakt.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het naastgelegen perceel Holterschans 26 en de openbare weg de Holterschans. Aan de oost-, west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de groenstrook langs de Graaf Florisweg en de 's-Gravenhoutseweg.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### Beheersverordening 'Fokkesteeg-Merwestein'

Het plangebied valt binnen de beheersverordening 'Fokkesteeg-Merwestein', dat van kracht is sinds 16 maart 2018. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Groenvoorzieningen;
- Kantoren;
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Met de dubbelbestemming:

- Leidingenzone.

En de aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 7;
- Riolpersleiding;
- Brandstofleiding;
- Bouwvlak.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart

## 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Nieuwe situatie;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Uitvoerbaarheid.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de wijk Fokkesteeg. De wijk Fokkesteeg is aangelegd in de jaren '70 van de 20<sup>e</sup> eeuw. Het gebied ontleent zijn naam aan de bestaande oostwest georiënteerde bomenlaan 'de Fokkesteeg'. De Fokkesteeg vormde vroeger de oostelijke oprijlaan naar het kasteel Oudegein. Door het gebied lopen van oudsher tweestroomruggen, te weten: het riviertje 't Gein en de Wiersdijk. Vanuit Vreeswijk en langs de ontginningsassen is het gebied langzaam ontgonnen. In de 13<sup>e</sup> eeuw is de Vaartse Rijn (thans Merwedekanaal) aangelegd die de oostelijke grens vormt van het gebied. Tot de ontwikkeling van de woonwijk waren de gronden voornamelijk in gebruik als weilanden. Het gebied is ontwikkeld volgens het woonerftype. Kenmerkend voor de structuur van de wijk is de verwantschap met de oorspronkelijke kavelrichting, herkenbaar in de noord/zuid verkaveling, en de oost/west verbindingslijnen, die op een aantal plaatsen een sterke doorsnijding van het woongebied laten zien. Omdat in dit gebied zowel langs- en dwarsverbindingen als ook de diagonale verbindingen en zichtlijnen samenkomen, is gekozen voor een alzijdig patroon van vier kwadranten. Op het kruispunt van de verbindingslijnen is de centrumvoorziening gerealiseerd. De verschillende buurten worden van elkaar gescheiden door waterpartijen, groenstroken en verkeersroutes. Ook aan de randen van de wijk is sprake van een 'groene' invulling. Het gebied heeft hierdoor een besloten karakter. Vanwege het scheidende karakter van de oost/west verbindingslijnen hebben binnen de wijk zich drie 'zelfstandige' woongebieden kunnen ontwikkelen. Elk met eigen karakteristiek, die tot uiting komt in de bebouwingsstructuur, -typologie, -dichtheid en functionaliteit. Het plangebied is gelegen ten noordwesten van het punt waar de hoofdontsluitingen, de Graaf Florisweg en de 's-Gravenhoutseweg, elkaar kruisen.



Afbeelding 3: Bestaande situatie



**Afbeelding 4: Luchtfoto wijk Fokkesteeg**



**Afbeelding 5: Luchtfoto plangebied (deel 1)**



**Afbeelding 6: Luchtfoto plangebied (deel 2)**



## 2.2 Ruimtelijke karakteristiek plangebied en omgeving

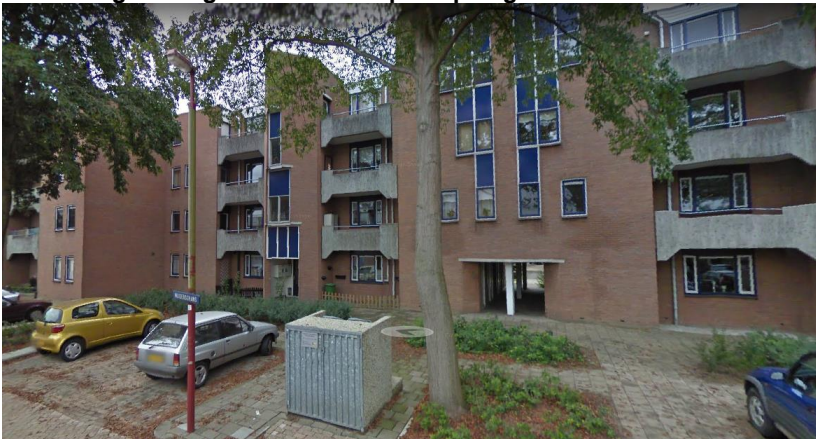
Op het perceel Holterschans 28 is thans een verouderd en leegstaand kantoorpand gelegen. In de omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk woonbebouwing aanwezig. Dit betreffen zowel grondgebonden als gestapelde woningen. De woningen hebben een rechthoekige en seriematige uitstraling. De woonblokken kenmerken zich door weinig detaillering, het gebruik van eenvoudige bouwmaterialen en de gevels hebben een ingetogen kleurstelling.



Afbeelding 7: Grondgebonden woningen aan de Holterschans



Afbeelding 8: Leegstaand kantoorpand plangebied



Afbeelding 9: Gestapelde woningen in wijk Fokkesteegeijk

## 3 NIEUWE SITUATIE

### 3.1 Plan

Het plan betreft de sloop van het bestaande kantoorpand, ter grootte van 250 m<sup>2</sup> (336 m<sup>2</sup> BVO), en de nieuwbouw van een appartementengebouw, ter grootte van ca. 435 m<sup>2</sup>, bestaande uit 14 appartementen. Het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van circa 12,8 meter. De woningen hebben een oppervlakte van 78 m<sup>2</sup>, 106 m<sup>2</sup> of 108 m<sup>2</sup>. Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt het openbaar gebied aangepast/heringericht.



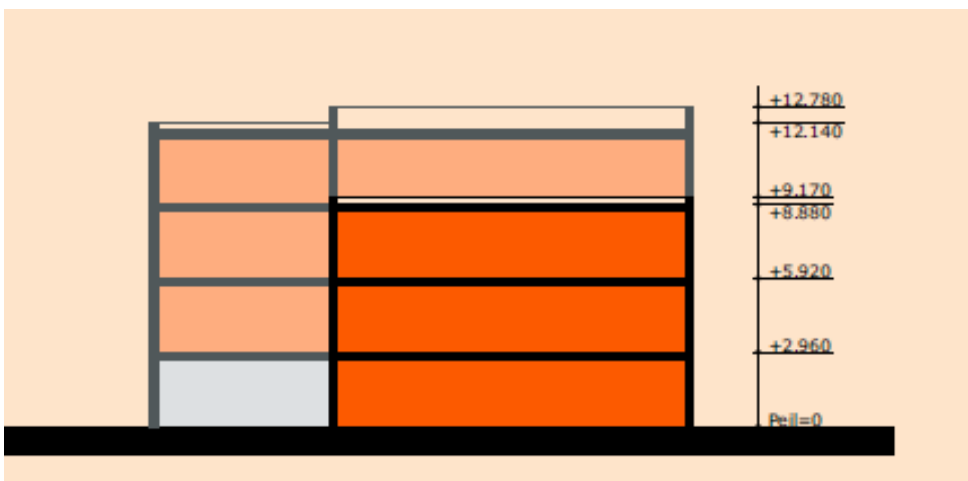
Afbeelding 10: Nieuwe situatie



Afbeelding 11: Impressie nieuwe situatie



Afbeelding 12: Massastudie nieuwe situatie



Afbeelding 13: Doorsnedetekening appartementengebouw

### 3.2 Beeldkwaliteit, inrichting openbaar gebied en architectuur

Het onderhavige plan heeft met de sloop van het leegstaande kantoorpand en de realisatie een appartementengebouw een aanzienlijke verandering tot gevolg. Gezien de ligging van het plangebied in een bestaande woonwijk is het vanuit ruimtelijk kwaliteitsoogpunt wenselijk dat de nieuwe invulling van het plangebied past binnen het gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom bij het ontwerp van het plan aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Het plangebied is gelegen in de wijk Fokkesteeg. De wijk Fokkesteeg is aangelegd in de jaren '70 van de 20e eeuw. In de wijk zijn zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied ziet men hoofdzakelijk seriematige grondgebonden woonblokken. De wijk Fokkesteeg kent een heldere stedenbouwkundige structuur met een sterke hiërarchie van straten, lanen en singels. De woonblokken zijn hoofdzakelijk parallel aan de straten gelegen. De woonblokken zijn doorgaans opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap. De goothoogte van de woonblokken varieert tussen de 6 en 8 meter. De woonblokken hebben een rechthoekige en seriematige uitstraling. De seriematige woonblokken kenmerken zich door weinig detaillering, het gebruik van eenvoudigere bouwmaterialen en de gevels hebben een ingetogen kleurstelling.

Het plangebied is gelegen op het kruispunt van de Graaf Florisweg en de 's-Gravenhoutseweg (zichtlocatie). Om de uitstraling van de seriematige bebouwing te doorbreken zal het appartementengebouw zal een eigentijdse architectonische uitstraling krijgen welke een kwalitatieve impuls geeft aan het woon- en leefklimaat. Om daarnaast de samenhang van de bebouwing in de rest van de wijk te waarborgen is een ingetogen detaillering, kleur- en materiaalgebruik van groot belang. Het appartementengebouw bestaat uit drie en vier bouwlagen met een bouwhoogte van circa 12,8 meter (zie afb. 12/13). Het gebouw krijgt een eigentijdse vormgeving, een baksteenarchitectuur met een textuur en gevelwanden welke passend zijn in de directe omgeving (overwegend ingetogen tinten).

Wat betreft de openbare inrichting van het gebied wordt tevens aangesloten bij de omgeving. Het plangebied is gelegen aan de rand van de wijk. Kenmerkend voor de wijk is de 'groene' invulling aan de randen. Het gebied heeft hierdoor een besloten karakter. De brede groenstrook langs de Graaf Florisweg en de 's-Gravenhoutseweg zal in stand worden gehouden dan wel worden versterkt. De uitbreiding van het parkeerterrein wordt tevens groen omzoomd.

### 3.3 Verkeer en parkeren

#### Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten middels de Holterschans op de Graaf Florisweg. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

#### Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren, 2018). In het CROW-beleid wordt uitgegaan van een bandbreedte van een minimaal tot een maximaal kengetal. In de berekening is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad "sterk stedelijk gebied" en het gebiedstype "rest bebouwde kom".

#### Bestaande situatie

Het CROW-beleid stelt voor de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie), in de 'rest bebouwde kom' van een 'sterk stedelijk gebied' een kengetal van 6,5 voertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> BVO per etmaal). Het kantoor heeft een BVO van 336 m<sup>2</sup>. Dit betekent een verkeersgeneratie van:  $3,36 * 6,5 = 21,84$ , afgerond 22 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

#### Nieuwe situatie

Het CROW-beleid stelt voor de categorie 'koop, etage, midden' in de 'rest bebouwde kom' van een 'sterk stedelijk gebied' een kengetal van 6,0 voertuigbewegingen per woning per etmaal. Het appartementengebouw telt 14 wooneenheden. Dit betekent een verkeersgeneratie van :  $14 * 6 = 84$  motorvoertuigbewegingen per etmaal.

#### Verskil

Per saldo is sprake van een beperkte toename van 62 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betreft een gemiddelde weekdag. Een weekdag kan worden omgerekend naar een gemiddelde werkdag door de kencijfers te vermenigvuldigen met 1,11 (CROW, 2018). Dit betekent zo'n 69 motorvoertuigen per gemiddelde werkdag. Als vuistregel voor het drukste uur in een etmaal, wordt gehanteerd dat dit zo'n 10% van de totale dag bedraagt. Dat betekent dat er in het drukste uur van een werkdag ongeveer 6 á 7 extra motorvoertuigbewegingen plaats zullen vinden.

De extra intensiteiten als gevolg van dit plan zijn dermate laag, dat het niet aannemelijk is dat de verkeersafwikkeling en de veiligheid buitenproportioneel wordt benadeeld. Bovendien is het aantal ontmoetingen tussen auto's bij een dergelijke intensiteit gering. De meeste auto's zullen in de ochtendspits het plangebied uitrijden en in de avondspits het plangebied weer inrijden, en dus dezelfde richting volgen. De beperkte toename van het verkeer zal de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid niet buitenproportioneel benadelen. De Holterschans en de Graaf Florisweg hebben in de huidige situatie voldoende capaciteit om het verkeer van en naar het plangebied om een goede wijze te kunnen verwerken.

## Parkeren

Om een goed beeld te krijgen van het parkeergedrag in de Schansenvijk is in opdracht van de gemeente Nieuwegein een parkeeronderzoek uitgevoerd. In de avond en nacht is ieder uur de parkeerbezetting geregistreerd. De ervaring is dat op deze momenten de parkeerdruk in de wijk het hoogst is en dat eventuele parkeerproblemen zich op deze momenten voordoen. Het parkeeronderzoek bestaat uit 12 bezettingsmetingen die op een dinsdag en een donderdag avond/nacht zijn uitgevoerd. Op beide dagen is op dezelfde momenten gemeten. De weersomstandigheden waren droog met normale temperaturen en er waren geen evenementen in of in de directe omgeving van de wijk. Hierdoor ontstaat een representatief beeld van het parkeergedrag in het gebied op een doordeweekse avond. Uit het parkeeronderzoek is geconcludeerd dat de hoogste parkeerdruk tussen 00:00 en 01:00 uur is (het moment waarop de meeste bewoners thuis zijn). De gemiddelde parkeerdruk in de wijk is dan 73 tot 74 %. De parkeerdruk is niet gelijk over de wijk verdeeld. De parkeerdruk in de nabijheid van het plangebied (de Holterschans) is niet zo hoog. Er is daar voldoende parkeergelegenheid. Het parkeeronderzoek is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Op basis van de Nota Parkeernormen 2011-2015 is een parkeernorm gesteld van 1,25 parkeerplaats per appartement. In de huidige situatie zijn er 27 parkeerplaatsen aanwezig waarvan er 7 toebehoren aan het bestaande kantoorpand. Er dienen 20 parkeerplaatsen voor de omgeving in de nieuwbouwplannen te worden opgenomen. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van  $14 \times 1,25 = 17,5 + 20 = 37,5$ , en dus 38 parkeerplaatsen.

In de directe omgeving van het appartementengebouw zijn in de nieuwe situatie 38 parkeerplaatsen aanwezig (afbeelding 14). Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Om in voldoende parkeergelegenheid te voorzien zal een deel van het openbaar groen komen te vervallen (dit groen maakt geen onderdeel uit van het Groenstructuurplan). De uitbreiding van het parkeerterrein zal groen worden omzoomd in de vorm van een beukenhaag om het groene karakter zoveel mogelijk te behouden. Hierdoor wordt het uitzicht op de geparkeerde auto's vanuit de bestaande woningen ontnomen.



Afbeelding 14: Parkeren nieuwe situatie (38 parkeerplaatsen)

## 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

In de Barro zijn kader gesteld ter bescherming van het functioneren van militaire radarstations (artikel 2.6.9). Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation Herwijnen. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 90 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Het appartementengebouw is lager dan 90 meter, waardoor geen sprake is van verstoring van de radar. Verder is het plan kleinschalig van aard en maakt het geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

#### **4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit, in het geval het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, gemaakt, een beschrijving op te nemen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'**

Het plan betreft de nieuwbouw van 14 appartementen. Hiermee is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het plan is getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **Behoefte**

In de regio Utrecht is sprake van een sterke druk op de woningmarkt. Voor de gemeente Nieuwegein ligt er een woningbouwprogramma om voor 2030 nog 5000 woningen te realiseren in het binnenstedelijk gebied. De locatie Holterschans is opgenomen in het Woningbouwprogramma 2030, met nummer 46, als kansrijke woningbouwlocatie tot 2030. Dit betekent dat deze locatie geschikt wordt bevonden om woningbouw te kunnen realiseren. Uit het gemeentelijk woonbeleid blijkt dat er in Nieuwegein een grote vraag is naar woningen en dan met name voor de groep ouderen en jongeren. Gezien het plangebied is gelegen binnen de zorgcirkel is de realisatie van woningen met beperkte zorgvoorzieningen voor ouderen zeer gewenst. Het plan voorziet in de nieuwbouw van 14 koopappartementen. De appartementen zijn geschikt voor de doelgroep ouderen en mensen met een fysieke beperking. De woningen hebben een oppervlakte van 78 m<sup>2</sup>, 106 m<sup>2</sup> of 108 m<sup>2</sup> en zijn daarmee geschikt voor deze doelgroep. Het plan speelt in op de grote vraag naar woningen in het algemeen en daarmee specifiek op de vraag naar woningen voor de doelgroep ouderen in de gemeente Nieuwegein.

#### **Bestaand stedelijk gebied**

Het plan wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

#### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.



## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)

De provincie Utrecht heeft op 4 februari 2013 de nieuwe provinciale ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht voor de periode tot 2028 uitgestippeld. Hiermee heeft de provincie aansluiting gezocht bij de SVIR het Rijk. Eind 2016 heeft de provincie Utrecht de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)' vastgesteld. De herijking 2016 betreft een actualisatie van het ruimtelijk provinciaal beleid en bijbehorende regels. In de herijking zijn beleidswijzigingen opgenomen over onder andere experimenteerruimte, duurzame energie, kernrandzones, detailhandel en landbouw.

De provincie Utrecht streeft naar een aantrekkelijke provincie voor wonen, werken en recreëren. Het provinciale beleid is gericht op de in samenwerking met verschillende regionale partijen opgestelde Strategie Utrecht 2040. De doelen uit de Strategie Utrecht 2040 zijn vertaald in vier pijlers met provinciale belangen:

- Een duurzame leefomgeving:
  - Behouden en bevorderen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie;
  - Voldoende ruimte bieden voor realisatie van duurzame energiebronnen;
  - Anticiperen op de ruimtelijke lange termijn gevolgen van klimaatverandering;
  - Beschermen en realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving waarin ook stilte beleefd kan worden.
- Beschermen kwaliteiten;
  - Behouden van de kwaliteit van de cultuurhistorische structuur en streven naar een betere beleefbaarheid ervan;
  - Behouden van de kernkwaliteiten van het landschap en behouden van aardkundige waarden en streven naar een betere beleefbaarheid ervan;
  - Beschermen en ontwikkelen van soorten en van een robuust netwerk van natuur.
- Vitale dorpen en steden;
  - 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 en innovatieve regionale economie;
  - Voldoende ruimte bieden voor behoud en versterking van een goede retailstructuur;
  - Zorgdragen voor en voldoende ruimte bieden voor een goede bereikbaarheid voor woon-, werk- en vrijetijdslocaties.
- Dynamisch landelijk gebied;
  - Uitnodigende zones die stad en land verbinden en bijdragen aan kwaliteit van het binnenstedelijk leefmilieu;
  - Zodanige condities scheppen dat de vitale regionale economie in het landelijk gebied zich kan ontwikkelen;
  - Zodanige condities scheppen dat een goede recreatieve structuur wordt behouden en versterkt.

De provincie Utrecht vindt in het kader van de ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- Behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan. Zowel gebiedskenmerken als samenhangende ensembles (historische stads- en dorpsgezichten, de bebouwings- en functiediversiteit in het stedelijk gebied);

- Samenhang en continuïteit behouden, herstellen dan wel versterken (ontbrekende schakels toevoegen en/of versnipperde onderdelen samenvoegen);
- Vergroten (functie)diversiteit. Functiemenging in het stedelijk gebied, woningdifferentiatie en het recreatieaanbod in de natuurgebieden;
- Robuustheid landschap vergroten (ter bevordering recreatieve sector);
- Beleefbaar en toegankelijk maken van het karakteristieke landschap en binnenstedelijke gebieden.

Op de structuurvisiekaart behoort het plangebied tot het stedelijk gebied en is aangeduid als 'binnenstedelijke woningbouw'. In het provinciaal beleid wordt de hoofdkeuze gemaakt om in te zetten op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is om ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren te realiseren. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. Daarom vindt de provincie het belangrijk dat er aandacht is voor deze kwaliteit. De provincie Utrecht wil stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspannen om de binnenstedelijke opgave te realiseren.

Het plan betreft de transformatie van een kantoorlocatie voor woningbouw binnen het bestaande stedelijk gebied. Gezien de langdurige leegstand van het kantoorpand en de openbare ruimte eromheen in kwaliteit afneemt, naarmate de tijd vordert, is een transformatie naar woningbouw op deze locatie wenselijk. Middels het onderhavige plan wordt het volledige leegstaande kantoorpand gesloopt en wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Wat betreft het ontwerp van het appartementengebouw en de inrichting van het plangebied wordt aangesloten bij de directe omgeving. Op basis hiervan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat. Tevens wordt langdurige leegstand, verdere verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen. Het plan sluit aan bij het provinciaal beleid om de woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te lossen.

#### **4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016)**

Gelijktijdig met de 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016)' heeft de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) vastgesteld. De verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd. De PRV bevat regels die relevant zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Het gaat onder meer om regels over bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie. Hier moet de gemeente rekening mee houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarbij het vooral gaat om het integrale ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de PRS. In de PRV zijn onder meer regels opgenomen voor bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

In relatie tot het plan is uitsluitend het artikel met betrekking tot 'Stedelijk gebied', van toepassing. Op grond van het artikel over 'Stedelijk gebied' van de PRV is het noodzakelijk dat in de toelichting van het ruimtelijke plan een beschrijving is opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Dit staat beschreven in paragraaf 5.10 van deze toelichting.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Nieuwegein Verbindt 2030

In januari 2010 heeft de gemeente Nieuwegein de structuurvisie 'Nieuwegein Verbindt 2030' vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030 op hoofdlijnen weer en beoogt daarmee een kader te bieden voor tussentijdse initiatieven.

De gemeente heeft vier 'ontwikkelthema's voor de toekomst' opgesteld, welke de integrale en stads brede opgaven voor de gemeente beschrijft.

- 'Nieuwegein Leeft': Nieuwegein zet in op behoud en versterking van het goede en verbetering van de zwakke plekken die in de loop van de tijd zijn ontstaan. Daarnaast spant de stad zich in om een complete stad te worden. Een stad waar het goed wonen, werken en verblijven is;
- 'Mooi Nieuwegein': Het grondgebied van Nieuwegein kent een rijk en boeiend verleden waar cultuurhistorische elementen en structuren bewaard zijn gebleven. De stad koestert deze en in het versterken van deze elementen en structuren ligt de uitdaging om de stad te beeldmerken;
- 'Nieuwegein Verbindt': Het 'ontmoeten' versterken door oud met nieuw, wijken met elkaar, de stad met het landschap en mensen met elkaar te verbinden;
- 'Duurzaam Nieuwegein': De gemeente scheidt de belangrijkste voorwaarden op het gebied van duurzaamheid door particulieren en bedrijven te ondersteunen en door betere fietspaden en openbaar vervoer te verwezenlijken.

Met betrekking tot onderhavig plan is met name het thema 'Nieuwegein Leeft' van belang. In het kader van het thema 'Nieuwegein Leeft' wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardig wonen en werken. Om het voorzieningenaanbod, het openbaar vervoer en de openbare ruimte op peil te houden is een groei van het aantal woningen noodzakelijk. Tevens is er vraag naar meer woningen voor jongeren en senioren.

Voor de gemeente Nieuwegein ligt er een woningbouwprogramma om voor 2030 5000 woningen te realiseren in het binnenstedelijk gebied. Derhalve zal gezocht moeten worden naar locaties die extra kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave. De gemeente zal niet alleen nieuwbouwlocaties moeten aanwijzen, maar zich hierbij vooral moeten richten op herstructureringsopgaven in het bestaand stedelijk gebied. De locatie van Holterschans is opgenomen in het Woningbouwprogramma 2030, met nummer 46, als kansrijke woningbouwlocatie tot 2030. Dit betekent dat deze locatie geschikt wordt bevonden om woningbouw te kunnen realiseren. Het plan past tevens in het gemeentelijk beleid om leegstaande kantoren terug te dringen. Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

### 4.3.2 Woonvisie 2015 Nieuwegein

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2015 vastgesteld.

Op 25 april 2019 is de 'Aanvulling Woonvisie 2015' vastgesteld. Met vier opgaven die centraal staan in de woonvisie wordt een bijdrage geleverd aan het doel om iedereen prettig te laten wonen en woonwensen en woningbehoefte van inwoners zoveel mogelijk te realiseren in de gemeente Nieuwegein.

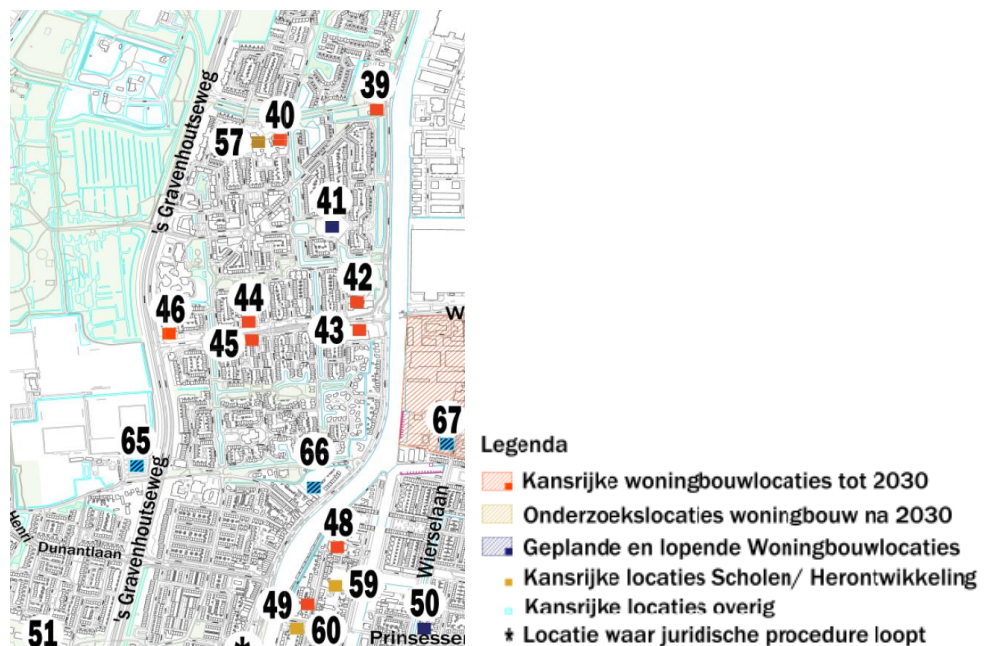
- Vitale stad
  - De huidige woningbouwambitie van 5.000 woningen realiseren in afwachting van de herijking van het bouwprogramma in de toekomstvisie;
  - Inwoners moeten hun wooncarrière in Nieuwegein kunnen maken;
  - Burgerinitiatieven ten aanzien van woningbouw en transformatie faciliteren;
- Betaalbaar wonen
  - De sociale huurwoningen die te huur worden aangeboden dienen qua prijs te passen bij de vraag van woningzoekenden;

- Een sociale huurwoningvoorraad met een omvang van 30% van de woningvoorraad, die gedifferentieerd is naar grootte;
- De positie van woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een huurwoning verbeteren;
- Wonen en zorg
  - De bestaande woningvoorraad meer geschikt maken voor ouderen en mensen met een beperking;
  - Door middel van nieuwbouw en transformatie voorzien in voldoende nulredenwoningen en verzorgd wonen;
  - De (regionale) woonruimteverdeling zodanig inrichten, dat een woning ook op het gebied van zorg en welzijn bij de juiste persoon terecht komt;
  - De extramuralisering van woonvoorzieningen in de sfeer van de GGZ, GZ en Jeugdzorg wordt door de gemeente gefaciliteerd;
- Kwaliteit en duurzaamheid
  - Verduurzaming van de woningvoorraad om zo bij te dragen aan een verlaging van de woonlasten en het terugdringen van het energieverbruik;
  - Verbetering van de kwaliteit en uitstraling van de bestaande woningvoorraad;
  - Duurzame nieuwbouw en transformatie.

Het plan voorziet in de nieuwbouw van 14 koopappartementen. De appartementen zijn geschikt voor de doelgroep ouderen en mensen met een fysieke beperking. De woningen hebben een oppervlakte van 78 m<sup>2</sup>, 106 m<sup>2</sup> of 108 m<sup>2</sup> en zijn daarmee geschikt voor deze doelgroep. Het plan speelt in op de grote vraag naar woningen in het algemeen en daarmee specifiek op de vraag naar woningen voor de doelgroep ouderen in de gemeente Nieuwegein. Het plan sluit aan bij het gemeentelijke woonbeleid.

#### 4.3.3 Woningbouwprogramma 2030 Gemeente Nieuwegein

Op 18 mei 2017 is het woningbouwprogramma 2030 opgesteld. Met het woningbouwprogramma schetst de gemeente kort en bondig wat de ambitie is met betrekking tot woningbouw. Daarnaast worden indicatieve aantallen en kansrijke woningbouwlocaties benoemd. Het plangebied is aangewezen als kansrijke woningbouwlocatie tot 2030 (nummer 46).



Afbeelding 15: Kaart 'kansrijke woningbouwlocaties'

#### **4.3.4 Visie kantorenlocaties Nieuwegein & Nota aanpak lege kantoren – tweede fase**

In 2014 is de nota verschenen, die de beleidsuitgangspunten van de visie bekrachtigd. Het doel van de nota is o.a. het terugdringen van leegstand in kantoorpanden. Voor het terugdringen zijn drie mogelijkheden:

- Panden opnieuw verhuren als kantoor met de oorspronkelijke functie, uitgaande van een aantrekkelijke markt in de toekomst en voor toekomstbestendige panden;
- Bestaande panden (tijdelijk of permanent) transformeren en herbestemmen voor andere functies;
- Sloop, eventueel in combinatie met nieuwbouw binnen dezelfde of een andere bestemming.

De gemeente Nieuwegein voert een actief beleid om de kantorenleegstand binnen de gemeente terug te dringen. De gemeente staat positief ten opzichte van transformatie-initiatieven mits het zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. Het plan betreft de herontwikkeling van een kantoorlocatie binnen een bestaand woongebied voor woningbouw. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid van kantoortransformaties.

#### **4.3.5 Groenstructuurplan**

De gemeente streeft naar het behoud en verdere ontwikkeling van een kwalitatief goede en goed beheerbare groenstructuur waarin alle functies een plaats krijgen. Voor het ontwikkelen en behouden van het “groene geraamte” van Nieuwegein is het Groenstructuurplan opgesteld. Het “groene geraamte” vormt de visueel en ecologisch samenhangende ruimtelijke structuur van Nieuwegein. Het is een gezond, soortenrijk, evenwichtig, robuust en aaneengesloten netwerk van natuur- en groengebieden en ondersteunt de thema’s uit de structuurvisie. Dit groene geraamte is van algemeen belang en wil de gemeente Nieuwegein daarom beschermen en waar nodig versterken.

Het plangebied ligt in de hoek tussen een hoofdweg en een wijkweg. Beide wegen inclusief het naastliggende groen zijn opgenomen in het Groenstructuurplan. De kavelgrens aan de zijde 's Gravenhoutseweg mag niet uitsteken buiten de huidige achterkant naastliggende tuinen. De groenstrook achter de geluidswal moet door blijven lopen. Hieraan wordt voldaan. Het bestaande openbare groen blijft zoveel mogelijk gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. Om in voldoende parkeer-gelegenheid te voorzien zal een deel van het openbaar groen komen te vervallen Dit groen maakt geen onderdeel uit van het Groenstructuurplan.

#### **4.3.6 Beheersverordening ‘Fokkesteeg-Merwestein’**

Het plangebied valt binnen de beheersverordening ‘Fokkesteeg-Merwestein’, dat van kracht is sinds 16 maart 2018. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen:

- Groenvoorzieningen;
- Kantoren;
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Met de dubbelbestemming:

- Leidingenzone.

En de aanduidingen:

- Maximum goothoogte (m): 7;
- Rioolpersleiding;
- Brandstofleiding;
- Bouwvlak.



Afbeelding 16: Uitsnede plankaart

Het voorgenomen plan is strijdig met de beheersverordening 'Fokkesteeg-Merwestein'. Op gronden met de bestemming 'Kantoren' is het niet toegestaan om woningen te realiseren.

#### 4.4 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskaders' kan worden geconcludeerd dat:

- Er is sprake van strijdigheid met de vigerende beheersverordening 'Fokkesteeg-Merwestein';
- Het plan voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat. Langdurige leegstand, verpaupering en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen;
- Het plan speelt in op de grote vraag naar woningen in de regio Utrecht en specifiek op de vraag naar woningen voor de doelgroep ouderen in de gemeente Nieuwegein;
- Het plan past binnen overige gestelde rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

## 5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

### 5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

#### Beleidskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

#### Onderzoek

De activiteit, het realiseren van woningen, wordt genoemd in de bijlage onderdeel D 11.2 van het besluit m.e.r. Het plan betreft hier enkel een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaande uit 14 woningen. Er is geen directe m.e.r.-plicht voor het opstellen van milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling. Bij dit aantal van 14 woningen, onder de grenswaarde van 2.000 woningen waarvoor een direct m.e.r.-plicht geldt, geldt wel de vergewisplicht. Voor de vergewisplicht dient voor de voorgenomen activiteit te worden beoordeeld of er vanwege de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling bestaand stedelijk gebied. Middels het plan krijgt een voormalige kantoorlocatie een nieuwe invulling. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 6,8 km ten zuidwesten van het plangebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek gelegen en op een afstand van 8,2 km, tevens ten zuidwesten ligt het Natura 2000-gebied Zouweboezem. Het natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid ligt op een afstand van 9,8 km ten zuidoosten van het plangebied. Het plangebied ligt op een afstand van 750 m ten oosten van een Natuurnetwerk Nederland en 1,3 km ten noorden van een Natuurnetwerk.

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen ten opzichte van de huidige juridisch-planologische situatie (kantoorlocatie). De minimale toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het plan kan in voldoende mate worden afgewikkeld via de bestaande wegen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu.

In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Er is hiermee afdoende aangetoond dat hier geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals omschreven in artikel 17.7 van de Wet milieubeheer.

#### Conclusie

Het onderhavige plan betreft geen 'stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in activiteit D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Op basis hiervan heeft geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

## 5.2 Geluidhinder

### Beleidskader

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- 1) Woningen,
- 2) Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
- 3) Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De gevelbelasting op een woning ten gevolge van verkeerslawaai mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 decibel (dB). Hiervoor is ontheffing mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde).

Een geluidsgevoelige bestemming (die wordt genoemd in Wgh) die gerealiseerd wordt langs een 30 km/uur-weg of in een woonerf wordt niet beoordeeld in het kader van de Wgh. Dit betekent niet dat bij het opstellen van het bestemmingsplan geen akoestische beschouwing gegeven hoeft te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, vertaald naar een aanvaardbaar akoestisch klimaat, is in bepaalde situaties toch onderzoek noodzakelijk.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

### Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de nieuwbouw van een appartementengebouw bestaande uit 14 appartementen. In het kader van de Wgh is hiermee sprake van toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Het plangebied ligt niet in een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein en derhalve buiten beschouwing worden gelaten. De appartementen zijn ten aanzien van wegverkeerslawaai gelegen binnen de geluidzone van de 's Gravenhoutseweg en de Graaf Florisweg. Ten aanzien van railverkeerslawaai zijn de appartementen gesitueerd binnen de geluidzone van de tramlijn Utrecht-Nieuwegein.

Door Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

### **Wegverkeerslawaai**

- *De geluidbelasting ten gevolge van de 's Gravenhoutseweg en de Graaf Florisweg ten hoogste respectievelijk 61 en 59 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt en hoger is dan de voorkeursgrenswaarde maar niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai;*
- *De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/h wegen) ten hoogste 61 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt.*
- *Aanvullende maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de appartementen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai zijn niet doelmatig en stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard;*
- *Ten gevolge van de 's Gravenhoutseweg en de Graaf Florisweg dient voor respectievelijk 14 en 11 appartementen een hogere waarde te worden aangevraagd;*



### **Railverkeerslawaai**

- *De geluidbelasting op de appartementen ten gevolge van de tramlijn Utrecht-Nieuwegein ten hoogste 55 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai wordt niet overschreden.*

### **Gemeentelijk geluidbeleid**

- *Bij alle appartementen is tenminste 1 slaapkamer aanwezig die niet aan de hoogst geluidbelaste zijde is gesitueerd, met uitzondering van de appartementen 2, 3, 5, 6, 9, 10, 12 en 13 door het ontbreken van een achtergevel welke grenst aan buitenlucht;*
- *Door het aanbrengen van een geluidscherm op de begane grond haaks op de westgevel en het plaatsen van afscherming op de balkonrand van de overige bouwlagen beschikken alle appartementen over een verblijfsruimte, grenzend aan een geluidluwe gevel(deel) en buitenruimte, zodat aan het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan.*

### **Aan te vragen hogere grenswaarden wegverkeerslawaai**

*Een verzoek tot vaststelling voor de in bijlage 3 weergegeven hogere waarden dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein.*

### **Geluidwering van de gevel**

*Voor appartementen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.'*

### **Conclusie**

Voor het plan dient een hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaai aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag van de gemeente Nieuwegein. Voor appartementen waarvoor een hogere grenswaarde wordt aangevraagd dient voor de bouwaanvraag een aanvullend onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd te worden om de karakteristieke geluidwering van de gevel te bepalen en te toetsen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit.

## 5.3 Bedrijven en milieuzonering

### Beleidskader

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG, editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In tabel 1 zijn de afstanden weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie (bron: VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering)		
Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

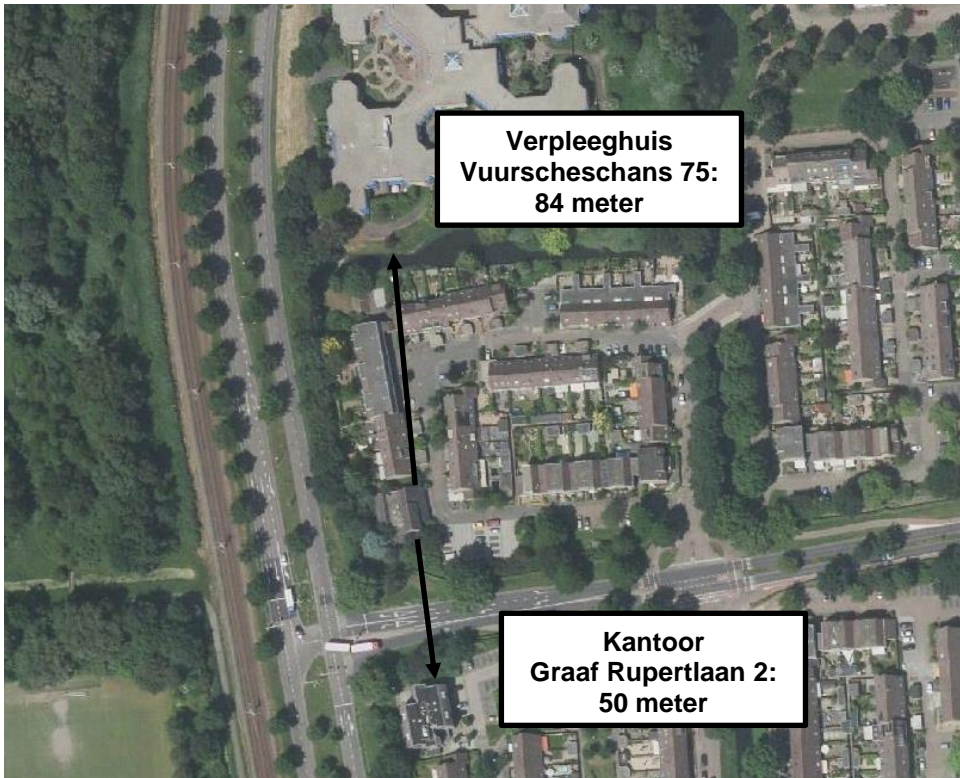
### Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een appartementengebouw (14 appartementen). In het kader van de bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van milieugevoelige functies en dient gekeken te worden naar de mogelijke bedrijf- en milieuhinder van de omliggende bedrijven en de invloed van de nieuwe milieugevoelige functies op de bedrijfsvoering van deze bedrijven.

De omgeving van het plangebied is aan te merken als rustige woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

Tabel 2: Inrichtingen				
Type inrichting	Adres	Milieu-categorie	Richt-afstand	Afstand tot plangebied
Kantoor	Graaf Rupertlaan 2	1.0	10 meter	50 meter
Verpleeghuis	Vuursche-schans 75	2.0	30 meter	84 meter

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat geen bedrijven/instellingen in hun bedrijfsvoering worden beperkt.



Afbeelding 17: Afstanden van milieubelastende functie t.o.v. plangebied

### Conclusie

De milieuzones van de omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Tevens vormt de toekomstige nieuwbouw geen belemmering voor de bestaande omgeving. Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder (milieuzonering) geen belemmeringen.

## 5.4 Bodem

### Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

### Onderzoek

Om de kwaliteit van de bodem voor het toekomstig gebruik 'wonen' in kaart te brengen is door DS milieu-consult een (actualiserend) bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

*'Op basis van de beschikbare gegevens, als historische informatie, de zintuiglijke waarnemingen tijdens het veldwerk en de verkregen analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters, kan het volgende worden geconcludeerd:*

- *De bovengrond is licht verontreinigd met lood en zink;*
- *De diepere bodem is licht verontreinigd met minerale olie;*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium;*
- *De licht verhoogde gehalten aan lood en zink in de bovengrond zijn mogelijk te relateren aan de sporen baksteen die in het monstermateriaal zijn aangetroffen;*
- *Voor het licht verhoogde gehalte aan minerale olie in de diepere bodem is geen oorzaak achterhaald;*
- *Het licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater betreft vermoedelijk een natuurlijke achtergrondwaarde;*
- *De hypothese dat de bodem niet verdacht is van het voorkomen van verontreinigingen, dient op basis van de onderzoeksresultaten formeel te worden verworpen.*

### Aanbevelingen

*De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. Te dien aangaande wordt de locatie geschikt geacht voor de toekomstige bestemming, wonen. Tegen de afgifte van een omgevingsvergunning in verband met nieuwbouw bestaan geen milieuhygiënische bezwaren. Eventueel tijdens de bouw vrijkomende grond kan binnen de locatie zonder beperkingen worden toegepast. Voor toepassingen buiten de locatie dienen de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit te worden gevolgd.'*

### Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt geen belemmeringen voor wat betreft het aspect bodem. Bij eventuele afvoer van licht verontreinigde grond naar elders dient men rekening te houden met de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

## 5.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

### Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

### Beleidsnota Archeologie

De gemeenteraad van Nieuwegein heeft op 19 december 2012 de Beleidsnota archeologie gemeente Nieuwegein - van vondst naar verhaal vastgesteld. De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is tweeledig: enerzijds het zorgdragen voor het waardevolle gemeentelijk, archeologisch erfgoed (wettelijke taak) én anderzijds het verleden onlosmakelijk verbinden met het heden (publieke taak). Het archeologiebeleid bestaat in hoofdlijnen uit de beleidsnota en een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

De nota is gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologievriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen. In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het beleidsadvies ten aanzien van archeologie in de gemeente Nieuwegein.

Archeologische regels bij bodemingrepen, gemeente Nieuwegein		
	Waarde Archeologie	Beleidsmaatregel/bestemmingsplanregels
WAARDEN	<b>WA 1</b> <i>wettelijk beschermd archeologisch monument</i>	geen bodemingrepen toegestaan vergunning aanvragen bij de RCE
	<b>WA 2</b> <i>terrein van archeologische waarde</i>	bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv: vroegtijdig inventariserend onderzoek
VERWACHTINGEN	<b>WA 3</b>	bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv: vroegtijdig inventariserend onderzoek
	<b>WA 4</b>	bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en plangebieden groter dan 500 m <sup>2</sup> : vroegtijdig inventariserend onderzoek
	<b>WA 5</b>	bij bodemingrepen dieper dan 150 cm -Mv en plangebieden groter dan 2.500 m <sup>2</sup> : vroegtijdig inventariserend onderzoek
	<b>WA 6</b>	bij bodemingrepen dieper dan 300 cm -Mv en plangebieden groter dan 2.500 m <sup>2</sup> : vroegtijdig inventariserend onderzoek
	<b>WA 7</b>	bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en plangebieden groter dan 5.000 m <sup>2</sup> : vroegtijdig inventariserend onderzoek
	<b>WA 8</b>	bij bodemingrepen dieper dan 150 cm -Mv en plangebieden groter dan 10.000 m <sup>2</sup> : vroegtijdig inventariserend onderzoek
	<b>WA 9</b>	bij alle waterbodemingrepen contact opnemen met RWS
	<b>WA 10</b>	bij alle waterbodemingrepen contact opnemen met RWS

**Onderzoek**

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Nieuwegein is het plangebied gelegen in een zone met een lage archeologische verwachting (WA 8). Bij bodemingrepen dieper dan 150 cm en plangebieden groter dan 10.000 m<sup>2</sup> is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het onderhavige plangebied is kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup>, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet vereist dan wel noodzakelijk is.

**Conclusie**

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient de uitvoerder van het grondwerk archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

## 5.6 Watertoets

In het plangebied is het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met het duurzaam waterbeheer te voorkomen, wordt een watertoets uitgevoerd.

### Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021'

Het Algemeen Bestuur van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft op 16 maart 2016 het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 – 2021' vastgesteld. Het motto van de Waterkoers is 'Samenwerken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving'. In het waterbeheerplan is een vijftal pijlers geformuleerd:

- Waterveiligheid (Voorkomen van overstromingen, heel centraal Holland veiliger, gevolgenbeperking en calamiteitenzorg);
- Voldoende water (Eerlijke verdeling van lusten en lasten, samen omgaan met wateroverlast, aanvoer van zoet water, prettig leven in de stad, mooi en vitaal veenweidegebied, in gesprek over grondwater);
- Gezond water (Levendige boerensloten, gezond water in de stad, waternatuur met waarde);
- Gezuiverd afvalwater (Efficiënt en doelmatig zuiveren, samenwerken in de afvalwaterketen, van afval naar grondstof, vernieuwen rioolwaterzuivering Utrecht);
- Genieten van water (Soepele doorstroming vaarverkeer, samen voor een goede visstand, kansen voor recreatief medegebruik en 1000 jaar waterbeheer zichtbaar).

### Waterstructuurvisie

In de Waterstructuurvisie geeft het HDSR aan dat water een steeds grotere rol in onze samenleving speelt. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat waardoor water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het HDSR de integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- Het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- Er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- De ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- De bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- Er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies;
- Er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- De landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

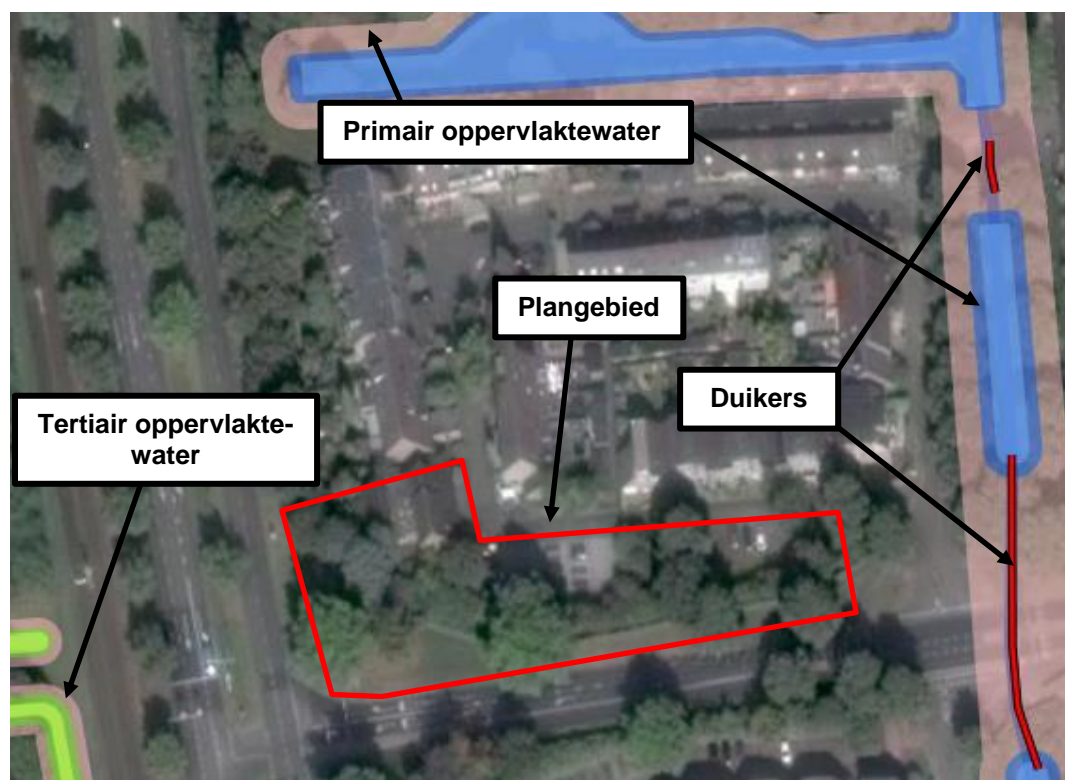
In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook wordt een streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

### Verordening 'de Keur'

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft als regelgeving zijn verordening de Keur. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is o.a. geregeld dat langs watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. De beschermingszone is een obstakelvrije onderhoudsstrook die in de legger is aangewezen. Met deze beschermingszone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Binnen de beschermingszone van watergangen mogen niet zonder toestemming van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden werkzaamheden plaatsvinden, die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. Voor een primaire watergang geldt een beschermingszone van 5 meter en voor een tertiaire watergang 2 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele primaire en tertiaire watergangen gelegen. In het onderhavige plan worden geen wijzigingen aangebracht aan de omliggende watergangen. Het geplande appartementengebouw en de overige werkzaamheden ruimschoots buiten de beschermingszones van de omliggende watergangen.



Afbeelding 18: Uitsnede legger oppervlaktewater

### Waterberging en -compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. Indien sprake is van een toename van het bestaande verharde oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.), dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het beleid dat elke toename van verharding groter dan 500 m<sup>2</sup> dient te worden gecompenseerd. De benodigde compensatie bedraagt 15% (minimaal benodigd oppervlak extra open water als percentage van het aan te leggen extra verharde oppervlak).



Bij het afwegen van maatregelen ter compensatie dient de volgende voorkeursvolgorde te worden aangehouden (volgens het principe vasthouden, bergen, afvoeren):

- Infiltreren in de bodem;
- Binnenplanse retentie (vertraagde afvoer);
- Compensatie in de vorm van aanvullende waterberging, waarbij de volgende voorkeursvolgorde wordt gehanteerd:
  - Binnen het plangebied;
  - Binnen het peilgebied waar het plangebied in is gelegen;
  - In het benedenstroomse peilgebied.

<b>Tabel 3: Oppervlaktebalans verharding</b>	
<b>Bestaande situatie</b>	<b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b>
Kantoorpand	250 m <sup>2</sup>
Parkeerterrein	360 m <sup>2</sup>
Overige verharding	165 m <sup>2</sup>
<b>Totaal bestaande situatie</b>	<b>775 m<sup>2</sup></b>
<b>Nieuwe situatie</b>	
Appartementengebouw	435 m <sup>2</sup>
Parkeerterrein (parkeerplaatsen)	445 m <sup>2</sup>
Overige verharding	260 m <sup>2</sup>
<b>Totaal nieuwe situatie</b>	<b>1140 m<sup>2</sup></b>
<b>Verschil</b>	<b>365 m<sup>2</sup> toename</b>

In het onderhavige plan is sprake van een toename aan verharding van 365 m<sup>2</sup>. Dit resulteert in een minimale waterbergingsopgave van 23 m<sup>3</sup> en de ambitie van 51 m<sup>3</sup>. In dit plan wordt aangesloten bij de voorkeursvolgorde (infiltratie in de bodem). De benodigde waterberging zal worden ingevuld door het aanleggen van halfverharding (grasbetonstenen ter plaatse van de nieuwe parkeerplaatsen).

Het aanleggen van wadi's is niet mogelijk vanwege de beperkte ruimte bij de geluidswal en uitbreiding van de parkeerplaatsen. Bij de geluidswal (ten zuiden van het gebouw) bevindt zich tevens een kastje voor de verkeersregelininstallatie, deze dient bereikbaar te blijven voor onderhoud en storingsen. Dit is bovendien geen verplichting wanneer er andere maatregelen worden getroffen.

Het uitgangspunt van het beleid van de gemeente Nieuwegein bij nieuwbouw, herstructurering en renovatie is het lokaal verwerken van extreme buien (zie ook paragraaf 5.10 'Duurzaamheid (Klimaatadaptatie)'). De ambitie is onder andere om in het gebied of op het perceel minimaal 20 mm (en ambitie 45 mm) te infiltreren.

In verband met een hoge grondwaterstand is 100% infiltratie niet mogelijk. Ter plaatse van het plangebied wordt voorzien in een waterberging, dat minimaal 20 mm kan infiltreren, met een overloop dat wordt aangesloten op het hemelwaterstelsel. In de Holterschans ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel waarop zowel het hemelwater als het huishoudelijk afvalwater geloosd kan worden. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden dat:

- Het vloerpeil van panden minimaal 0,15 m boven straatpeil ligt;
- Het gebied zo ingericht dient te worden dat zelfs bij een zeer extreme regenbui er geen schade optreedt. Hieraan wordt voldaan, als een extreme bui van 80 mm in één uur, verwerkt kan worden zonder dat er schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, door instromend regenwater.
- De ledigingstijd van infiltratievoorzieningen circa 48 uur bedraagt. De buffer dient hierna weer volledig beschikbaar te zijn voor nieuwe buien.



**Afbeelding 19: Verharding bestaande situatie**



**Afbeelding 20: Verharding nieuwe situatie**

### Riolering

In de Holterschans ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel waarop zowel het hemelwater als het huishoudelijk afvalwater geloosd kan worden. Indien er nieuwe aansluitingen op het gemeentelijk riool gewenst zijn dan dienen deze aangevraagd te worden bij de gemeente. De binnen riolering dient te voldoen aan de NEN 3215.

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied ligt een rioolpersleiding. Het pand ligt op voldoende afstand (minimaal 2,5 m) van de rioolpersleiding. Het gebouw wordt op voldoende afstand van het riool gerealiseerd (min. 2,5 meter). Ter bescherming van de rioolpersleiding wordt op de rioolpersleiding (incl. beschermingszones) de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen.

### Waterkeringsaspecten

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.

### Rioolwaterzuivering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

## **Onderzoek**

Conform het beleid is voor het plan de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20171208-14-16613). De conclusie hieruit is:

*'Op basis van de digitale procedure concluderen wij dat uw plan 'Holterschans 28' geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). U kunt volstaan met een standaard wateradvies van het waterschap.*

*Op basis van uw ingevoerde gegevens blijkt dat uw ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het stand still beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.'*

## **Conclusie**

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. De verdere uitwerking van het (bouw)plan wordt voorgelegd aan Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

## 5.7 Ecologie

### Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### Onderzoek

#### Soortenbescherming

In het onderhavige plan is sprake van werkzaamheden welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben. Om de invloed van de bouw- en sloopwerkzaamheden op de eventueel aanwezige flora en fauna in kaart te brengen, heeft Blom Ecologie een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek luiden:

*'In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het te slopen pand is geschikt als verblijfplaats van vleermuizen. Voor overige beschermde soorten, waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen, biedt de planlocatie geen geschikt leefgebied. De planlocatie is geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten en broedvogels.*

*Het is vooralsnog onduidelijk of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkelingen dient er een aanvullend onderzoek naar de aan of afwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen te worden uitgevoerd. Tijdens de uitvoering dient tevens rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van algemene amfibieën, broedvogels en zoogdieren. Voor algemene broedvogels dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Tevens dient er tijdens de uitvoering rekening gehouden te worden met potentieel leefgebied, en daarmee de kans op vestiging van de rugstreppad op de planlocatie. Voor dit soort dienen maatregelen getroffen te worden om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).*

#### Te treffen maatregelen

- *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*
- *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*
- *Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*
- *Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.*
- *De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).*

- *Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.*
- *De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.'*

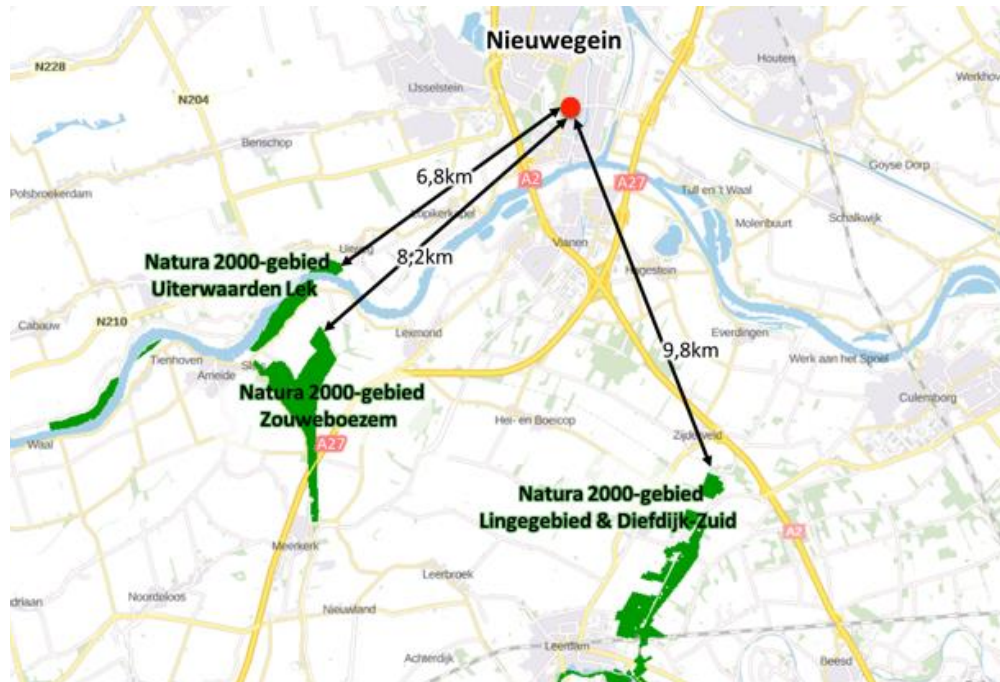
### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap en het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 6,8 km ten zuidwesten van het plangebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Lek gelegen en op een afstand van 8,2 km, tevens ten zuidwesten ligt het Natura 2000-gebied Zouweboezem. Het natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk-Zuid ligt op een afstand van 9,8 km ten zuidoosten van het plangebied. Het plangebied ligt op een afstand van 750 m ten oosten van een Natuurnetwerk Nederland en 1,3 km ten noorden van een Natuurnetwerk.

Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van een voormalig kantoor en de realisatie van een appartementengebouw. De nieuwe bebouwing is aannemelijk energiezuiniger dan de huidige bebouwing. Gelet op de afstand tot Natura2000-gebieden, de hoeveelheid bebouwing, grote wegen en overige infrastructuur tussen het plangebied en Natura2000-gebieden kan per definitie een effect worden uitgesloten. Het transport en de bouwwerkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Het projecteffect van de sloop en nieuwbouw van een of enkele woningen is dermate klein dat effecten als gevolg van stikstofdepositie uitgesloten zijn. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura2000 gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Gezien de schaal en grootte van het plan (realisatie van 14 appartementen), de emissie omlaag gaat (het wegbestemmen van een kantoorlocatie in combinatie met de huidige strenge milieueisen voor nieuwbouwwoningen), het gebied (in bebouwde kom Nieuwegein), de aanwezige infrastructuur/ bebouwing tussen het plangebied en de natuurgebieden en de ruime afstand van de natuurgebieden tot het plangebied kunnen nadelige effecten voor gevoelige habitats als gevolg van het plan worden uitgesloten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (voor zowel de gebruik- als de aanlegfase). Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het stikstofdepositieonderzoek is toegevoegd in de bijlage.



Afbeelding 21: Ligging plangebied in relatie tot Natura2000-gebieden



Afbeelding 22: Ligging plangebied in relatie tot NNN-gebieden

### Conclusie

Voorafgaand aan de uitvoering van het plan dient een aanvullend onderzoek naar de aan of afwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen te worden uitgevoerd.

Tijdens de uitvoering dient tevens rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van algemene amfibieën, broedvogels en zoogdieren. Voor deze soorten dienen voorzorgsmaatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

## 5.8 Luchtkwaliteit

### Beleidskader

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moeten bij het nemen van dit besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit in acht worden genomen. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld, die tot doel hebben mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen. Nederland heeft deze luchtkwaliteitsnormen opgenomen in de nationale wetgeving. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de luchtkwaliteit in de buitenlucht vloeit voort uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt, bedragen:

Tabel 4: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 2015
Fijnstof (PM <sup>10</sup> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM <sup>2,5</sup> )	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>	Vanaf 2015

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteren advieswaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM<sub>2,5</sub> wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Pas als aan deze waarden wordt voldaan kan vanuit een goede motivering worden gesproken over acceptabele concentraties en goed woon- en leefklimaat.

### Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring (2018) het volgende overzicht:

- Een stikstofconcentratie tussen 26,5 µg NO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie tussen 19,9 µg PM<sub>10</sub>/m<sup>3</sup>;
- Een fijnstofconcentratie tussen 12 µg PM<sub>2,5</sub>/m<sup>3</sup>;

Voor het jaar 2030 geeft de NSL-monitoringstool het volgende overzicht met betrekking tot fijnstof:

- Een fijnstofconcentratie van 17,1 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>;
- Een fijnstofconcentratie van 9,4 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub>.

Op basis van bovenstaande kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit aan alle grenswaarden wordt voldaan. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### **Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)**

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sup>10</sup>;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de Grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

### **Conclusie**

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard. Hiermee valt het plan in het besluit NIBM (gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit <3%), waardoor kan worden gesteld dat het plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat toetsing niet noodzakelijk wordt geacht. Uit het oogpunt van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) en goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.



## 5.9 Externe veiligheid

### Beleidskader

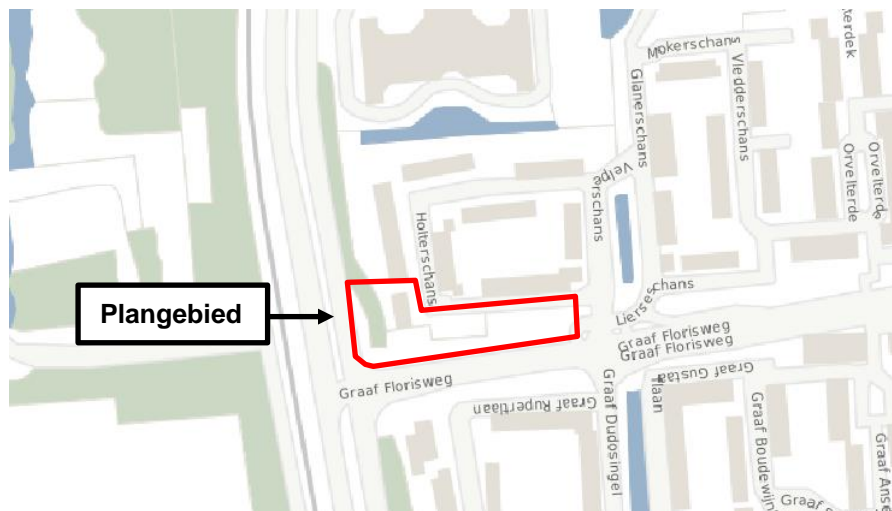
Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geendirecte relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

### Onderzoek

#### Risicovolle bedrijven

Uit de risicokaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.



Afbeelding 23: Uitsnede Risicokaart

#### Vervoer gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen. In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

### Conclusie

Het plan ondervindt wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen. Het plangebied is in voldoende mate voorzien van bluswatervoorzieningen.

## 5.10 Duurzaamheid (Klimaatadaptatie)

### Beleidskader

#### Provinciaal beleid

In het kader van de versterking van de vitaliteit van steden en dorpen in de provincie Utrecht heeft de provincie in haar verordening de volgende regel opgenomen. In de toelichting van een ruimtelijk plan staat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen.

#### Gemeentelijk 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 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.
- Bij renovaties een energieprestatie-onderzoek (EPA) uitvoeren.
- 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 Gebruiks-kwaliteit (People), Energie en Milieu (Planet) en Toekomstwaarde (Profit). GPR-gebouw geeft per thema een score op een schaal van 1 tot 10. In Nieuwegein dient de GPR voor alle thema's minimaal 7,0 en gemiddeld 7,5 of beter te zijn, waarbij de thema's energie en milieu mogen worden gekoppeld tot één DPG-score (Duurzaamheids Prestatie Gebouw). De gemeente streeft naar het vergroten van het aandeel groendaken. Groendaken zorgen niet alleen voor wooncomfort, ze zijn ook mooi om te zien en dragen bij aan waterberging en verkoeling in onze stad.

#### Gemeentelijk beleid energieneutraliteit

De gemeente Nieuwegein wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn ('Coalitie-akkoord 2014-2018' en '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 (collectief) of via elektrische warmtepompen (individueel of collectief) of andere duurzame technieken. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouwen zonder aardgasaansluiting echter niet voldoende. Ondanks dat BENG pas vanaf 2020 geldt, zien wij graag dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd. Energieneutraal betekent momenteel: bouwen met een EPC=0,0 of BENG met BENG-eis3 op 100%, waarbij al het gebouwgebonden energieverbruik is verduurzaamd. We dagen bouwers graag uit extra prestaties te leveren op energieneutraliteit. Liefst via een 'nul-op-de-meter' energieconcept, waarbij zowel gebouw- als gebruikersgebonden energieverbruik is verduurzaamd.

## Onderzoek

De ontwikkelaar van het plan speelt in op de gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning. Hierbij wordt uitgegaan van de Trias-Energetica, d.w.z.:

- 1) *De energievraag terugdringen (via o.a. een zeer goed geïsoleerde gebouwschil).* Hoge isolatiewaarden en een zeer lage U-waarde voor het glas (drievoudig glas) leveren optimale energiebesparing tegen beperkte meerkosten.
- 2) *Duurzame energiebronnen inzetten.* Locatie is gesitueerd in bestaand stadsverwarmingsgebied (nu deels gevoed met restwarmte en op termijn met duurzamere warmtebronnen), dus niet-aansluiten op aardgasnet hier al uitgangspunt. Alternatieve duurzame energie-opties zijn: warmtepomp, zonneboiler en zonnepanelen (duurzame elektriciteit).
- 3) *Efficiënte installaties inzetten.* Denk aan: energie-efficiënte verlichting, pompen en ventilatoren met frequentieregelingen en gelijkstroommotoren, toepassing van mechanische ventilatie met warmteterugwinning (en bijbehorende goede gebruikershandleiding).

Verder wordt rekening gehouden met het veranderende klimaat. Het beleid van de gemeente Nieuwegein is om bij herstructurering, renovatie en nieuwbouw inrichtingsmaatregelen te nemen die een optimale bijdrage leveren aan de inpassing van de gevolgen van klimaatverandering. De volgorde voor de verwerking van regenwater is vasthouden, bufferen, infiltreren, vertraagd afvoeren.

- Verharding draagt bij aan een klimaat adaptieve inrichting, bijvoorbeeld door gebruik halfverhardingen of waterdoorlatende verharding.
- Toevoegen van groen of water, waarbij groen geschikt is voor infiltratie van regenwater (lager gelegen). De kavel en bebouwing wordt zodanig ingericht en ontworpen dat maximale regenwateropvang mogelijk is en vertraagde (geen overlast gevende) afvoer naar oppervlaktewater van of infiltratie op de kavel mogelijk is.
- Het groen draagt bij aan verkoeling en is in de potentiële wateropvanglocaties overstrooming- en droogtetolerant.
- Toepassen van groene gevels en/of groene daken.

Het uitgangspunt van het beleid van de gemeente Nieuwegein bij nieuwbouw, herstructurering en renovatie is het lokaal verwerken van extreme buien. De ambitie is onder andere om in het gebied of op het perceel minimaal 20 mm (en ambitie 45 mm) te infiltreren.

In het plan is sprake van een toename aan verharding. In verband met een hoge grondwaterstand is 100% infiltratie niet mogelijk. Ter plaatse van het plangebied wordt voorzien in een waterberging, dat minimaal 20 mm kan infiltreren, met een overloop dat wordt aangesloten op het hemelwaterstelsel. In de Holterschans ligt een verbeterd gescheiden rioolstelsel waarop zowel het hemelwater als het huishoudelijk afvalwater geloosd kan worden. De brede groenstrook langs de Graaf Florisweg en de 's-Gravenhoutseweg zal in stand worden gehouden. De uitbreiding van het parkeerterrein wordt tevens groen omzoomd.

## 5.11 Technische infrastructuur (kabels, leidingen en radarverstoring)

### Beleidskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

In de Barro zijn kader gesteld ter bescherming van het functioneren van militaire radarstations (artikel 2.6.9). Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation Herwijnen. Binnen dit radarverstoringgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 90 meter boven N.A.P., te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.

### Onderzoek

Het plangebied is gelegen op grote afstand van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het plangebied is gelegen buiten de zone 0,4 micro Tesla van de bovengrondse hoogspanningslijn van Nieuwegein-noord.

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation Herwijnen. Het appartementengebouw is lager dan 90 meter, waardoor geen sprake is van verstoring van de radar.

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied ligt een rioolleiding (stamriool). Het pand ligt op voldoende afstand (minimaal 2,5 m) van de rioolleiding.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

## 5.12 Windhinder

### **Beleidskader**

Op het gebied van windhinder of windgevaar zijn geen normwaarden vastgelegd in de (inter)nationale wetgeving. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder staat in art. 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling nodig.

In 2006 is de Nederlandse norm NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' gepubliceerd. In dit rapport wordt verslag gedaan van het verrichte onderzoek in het kader van windhinder. In de NEN 8100 is een beslismodel weergegeven waarin staat dat onderzoek naar windhinder pas noodzakelijk is bij een bouwhoogte van meer dan 30 meter.

### **Onderzoek**

Het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van circa 12,8 meter (< 15 meter), waardoor onderzoek naar windhinder niet noodzakelijk is.

### **Conclusie**

Het plan ondervindt voor wat betreft het aspect windhinder geen belemmeringen.

## 5.13 Bezinning

### Beleidskader

Er is geen wet- en regelgeving voor bezinning. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezinning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving.

### Onderzoek

Om de effecten van de nieuwbouw op de bezinning van de omgeving in kaart te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezinningstudie is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.

Op basis van grafische weergaven is de bezinning van de gevels en extra schaduwvorming van het appartementengebouw getoetst aan de richtlijnen zoals beschreven in de 'lichte' TNO-norm'. Uit de bezonningsstudie kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De nieuwbouw zorgt in de winter (22 januari) voor extra schaduwvorming in de achtertuinen van de woningen Holterschans 20 t/m 26 (tot circa 15:00) en op de voorgevel van de woningen Holterschans 3 t/m 11 (tot circa 15:00).
- De nieuwbouw zorgt in de lente (21 maart) uitsluitend tot circa 12:00 voor wat extra schaduw in de achtertuin van Holterschans 26.
- De nieuwbouw zorgt in de zomer (21 juni) niet voor extra schaduw voor de omliggende woningen.
- De nieuwbouw zorgt in de herfst (23 september) uitsluitend tussen circa 12:00 – 15:00 voor wat extra schaduw in de achtertuin van Holterschans 26 en in de voortuin van de woningen Holterschans 3 t/m 11.

### Conclusie

Bij de beoordeling van de effecten op de bezinning wordt 21 maart / 23 september doorgaans als maatgevende data gehanteerd. De effecten van de nieuwbouw op de omliggende percelen is zeer beperkt, zodat de nieuwbouw voor wat betreft de bezinning van omliggende woningen en tuinen goed inpasbaar is.

## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Holterschans 28' bestaat uit drie delen, de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan 'Holterschans 28' is conform de landelijke RO-standaarden (2012). Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### 6.2 Systematiek van de regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 6.3 Bestemmingen

#### Groen

De brede groenstrook langs de Graaf Florisweg en de 's-Gravenhoutseweg zal in stand worden gehouden. Deze gronden krijgen de bestemming 'Groen'.

#### Wonen

Ter plaatse van appartementengebouw wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Ter plaatse wordt een bouwvlak opgenomen met de aanduidingen 'gestapeld' en 'maximum bouwhoogte (m): 10 en 13'.

#### Verkeer – Verblijfsgebied

Ter plaatse van het parkeerterrein wordt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen.

#### Leiding - Riool

Ter bescherming van de rioolpersleiding wordt ter plaatse van de rioolpersleiding (incl. beschermingszones) de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen.

### 6.4 Aanduidingen

- Bouwaanduiding 'gestapeld'
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m): 10 en 13'
- Bouwvlak.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan, voor verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar, welke aangeeft dat de financiële haalbaarheid gewaarborgd is. Ter zekerheid voor de gemeente is er een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar getekend, waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg ex art. 3.1.1

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Nieuwegein bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Holterschans 28' is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening opgestuurd naar de provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Vitens en de Gasunie.

De provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben een overlegreactie ingediend. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een "Notitie beantwoording inspraak en vooroverleg". De "Notitie beantwoording inspraak en vooroverleg" is toegevoegd in de bijlage van het dit bestemmingsplan.

De overlegreacties hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in paragraaf 5.6 'Watertoets' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Holterschans 28' geeft voor Vitens en de Gasunie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### Inspraak

Het college van de gemeente Nieuwegein hebben op 6 september 2019 bekend gemaakt (Staatscourant 2019, 49989) dat, op grond van de inspraakverordening inspraak, het voorontwerp-bestemmingsplan 'Holterschans 28' (imro-codering: NL.IMRO.0356.BPHS282019-VO01) vanaf 9 september 2019 t/m 23 september 2019 ter inzage heeft gelegen.

Tijdens de terinzagelegging zijn er 12 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een "Notitie beantwoording inspraak en vooroverleg". De "Notitie beantwoording inspraak en vooroverleg" is toegevoegd in de bijlage van het dit bestemmingsplan.

De inspraakreacties hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in de paragrafen 3.3 'Verkeer en parkeren', 5.7 'Ecologie' en 5.8 'Luchtkwaliteit' van de toelichting van het bestemmingsplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is parallel aan de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan op basis van het nieuwe Aerius-model een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase van dit plan. De uitkomsten van het stikstofdepositieonderzoek zijn verwerkt in paragraaf 5.7 'Ecologie'.



### **Informatiebijeenkomsten**

De ontwikkelaar heeft op 12 juli 2018 en 3 oktober 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen en zijn er bebouwingsvoorstellen getoond. Met de omwonenden is in gesprek gegaan en is van gedachten gewisseld om mee te kunnen nemen in de verdere ontwikkeling van het plan. De reacties tijdens de eerste bijeenkomst waren negatief, vanwege onder andere de grootte/hoogte van het plan, parkeerproblematiek in de wijk, verlies van groen en schaduwwerking.

Tijdens de tweede bijeenkomst was een kleiner plan gepresenteerd in twee varianten. De reacties op het plan waren erg wisselend. Veel omwonenden waren nog steeds tegen het plan en zien liever kleinschalige bebouwing (huidig pand transformeren of 2-onder-1 kap woning) of helemaal geen bebouwing op deze locatie. Een enkeling vond het een verbetering ten opzichte van het vorige plan.

In het huidige ontwerp is het appartementengebouw teruggebracht naar respectievelijk drie en vier bouwlagen. Dit is enerzijds gedaan om het parkeren op te lossen en anderzijds om de buurt tegemoet te komen qua hoogte. Om meer kwaliteit te realiseren is het appartementengebouw naar het zuiden opgeschoven, zodat er meer ruimte tot de bestaande woningen ontstaat.

### **Zienswijzen**

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.