

Bestemmingsplan Edisonbaan te Nieuwegein

Toelichting

NL.IMRO.0356.BPPW2013HER002-VA03


Opdrachtgever: Vink Bouw
Postbus 33
2420 AA NIEUWKOOP

Versienummer: 4 – Vastgesteld

Datum: 28 mei 2015

Auteur: drs. I. M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf: 

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Aanleiding	6
2.2 Projectlocatie.....	6
2.3 Projectplan	6
2.4 Vigerend bestemmingsplan.....	8
3 Ruimtelijk beleid	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	9
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Structuurvisie Nieuwegein 2030	11
3.3.2 Visie kantorenlocaties Nieuwegein	13
3.3.3 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen.....	13
4 Ruimtelijke aspecten	15
4.1 Wonen	15
4.2 Stedenbouw	16
4.3 Bezonning	20
4.4 Verkeer	20
4.4.1 Verkeersaantrekkende werking	21
4.4.2 Ontsluiting	21
4.4.3 Parkeren.....	21
4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	22
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.6.1 Bestaande situatie	22
4.6.2 Gemeentelijk beleidskader archeologie en cultuurhistorie	23
4.6.3 Planbeschrijving- archeologie en cultuurhistorie	24
5 Milieuaspecten	26
5.1 Bedrijfs- en milieuzonering.....	26
5.2 Externe veiligheid.....	26
5.3 Bodem (milieukundig).....	28
5.4 Ecologie.....	28
5.5 Geluid	29
5.6 Luchtkwaliteit.....	31
5.7 M.e.r.-beoordeling.....	32
5.7.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
5.8 Duurzaamheid	34
5.9 Beheeraspecten - inrichting.....	35
6 Juridische planbeschrijving	36
6.1 Dit bestemmingsplan	36
7 Uitvoerbaarheid.....	38
7.1 Economische uitvoerbaarheid	38
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
7.2.1 Inspraakreacties	38
7.2.2 Bestuurlijk vooroverleg.....	39
7.2.3 Zienswijzen	39

Bijlagen

- 1 Onderzoeken
 - 1.1 Bezonningsstudie
 - 1.2 Archeologisch bureauonderzoek
 - 1.3 Verkennend bodemonderzoek
 - 1.4 Quicksan flora en fauna
- 2 Nota van zienswijzen

1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de kantoorpanden aan de Edisonbaan 9 – 11 naar woningbouw. Profile Vastgoed BV heeft als doel woningbouw te realiseren op de locatie waar op dit moment nog kantoorruimte aanwezig is. Het realiseren van woningbouw past niet binnen het vigerende planologische regime.

Om de woningen te kunnen realiseren wordt een nieuw (postzegel)bestemmingsplan opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Door alle nieuwe bestemmingsplannen volgens een uniforme systematiek op te stellen binnen de kaders van het Handboek ruimtelijke plannen Nieuwegein, wordt uniformiteit in kaartbeeld en planregels bewerkstelligd, waardoor de rechtszekerheid en de praktische hanteerbaarheid van de bestemmingsplannen wordt vergroot.

Tevens wordt voldaan aan de verplichting tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is conform de IMRO-standaard (informatie model ruimtelijke ordening) vervaardigd. Hierdoor is het bestemmingsplan eenvoudig in te brengen in het gemeentelijk (raadpleeg-)systeem en kan het bestemmingsplan op een eenvoudige wijze worden uitgewisseld met andere overheden zoals de provincie. De nieuwe digitale systematiek heeft weliswaar gevolgen voor het vertrouwde kaartbeeld en de opbouw van de regels, maar sluit naadloos aan bij de huidige eisen die aan een bestemmingsplan worden gesteld.

2 Planbeschrijving

2.1 Aanleiding

Door Profile Vastgoed BV is voor de sloop van een kantoorgebouw aan de Edisonbaan 9-11 en het daarvoor in de plaats realiseren van nieuwbouw van 81 appartementen en 21 grondgebonden woningen een plan ingediend bij gemeente Nieuwegein. Gemeente Nieuwegein heeft hierop positief gereageerd en aangegeven dat zij bereid zijn om medewerking te verlenen middels een bestemmingsplanprocedure. Een voorontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd en naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties is het plan ingrijpend gewijzigd. Het gewijzigde plan is als ontwerpbestemmingsplan aangeboden en een planoptimalisatie op onderdelen aangepast. Het plan gaat nu uit van 57 woningen; 26 grondgebonden woningen en 31 appartementen.

2.2 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Edisonbaan 9-11 te Nieuwegein. De projectlocatie ligt op een bestaand kantoren/bedrijventerrein en wordt aan de westkant begrensd door een waterpartij, aan de noordkant door twee bedrijven, aan de oostkant door woningbouw en aan de zuidkant door bedrijvigheid en woningbouw.

figuur 1.1 luchtfoto projectlocatie (bron: Bing Maps)



2.3 Projectplan

De bestaande bebouwing op de kavel zal worden gesloopt en op deze plek worden in totaal 57 koop/huurwoningen gerealiseerd. Er komen 26 grondgebonden woningen en 31 appartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit twee lagen met kap. Aan de Plettenburg komen 5 woningen met een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 10 meter. De ove-

rige 21 grondgebonden woningen aan de Edisonbaan en midden op het terrein krijgen een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 11 meter. Aan de zijde van de waterpartij verschijnt een appartementencomplex, oplopend van vier bouwlagen aan de zuidwestkant naar zes bouwlagen aan de noordwestelijke hoek van het projectgebied. Van de te realiseren appartementen wordt minimaal 30% gebouwd voor de sociale sector.

figuur 1.2 Impressie bebouwing vanuit het westen gezien (bron: Studio 110 architecten)

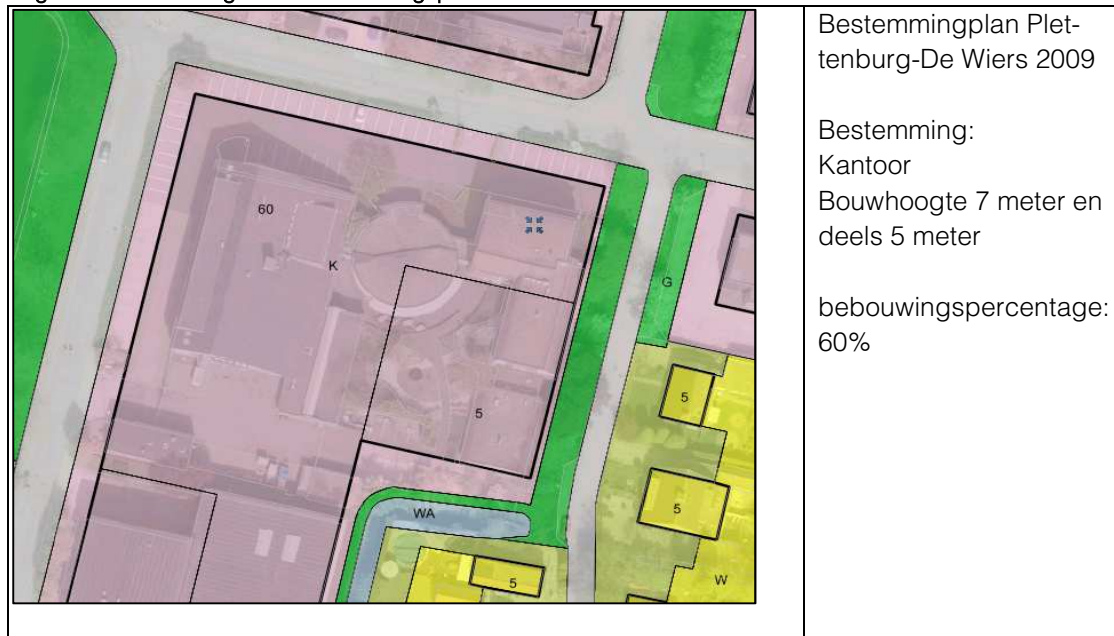


Het parkeren wordt opgelost op het maaiveld tussen de woningen en appartementen en aan de straatzijde.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

De gronden liggen in het vigerende bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009, vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein op 9 december 2010 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht op 17 februari 2010.

figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan



De op de plankaart voor kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) Kantoren;
- b) Opleidingsinstituten, onderzoeksinstituten en laboratoria;
- c) ...;
- d) ...;
- e) Horeca in de categorie 1a, 1b en 1c van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, waarbij geldt dat per bedrijf het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 500 m² mag bedragen en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied maximaal 5 mag bedragen;
- f) ...;
- g) ...;
- h) Bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals verkeers- en verblijfsgebieden, water, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- i) Met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- j) Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:
- k) Gebouwen;
- l) Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m) Bijbehorende voorzieningen zoals verkeers- en verblijfsgebieden, water, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Het realiseren van woningen past niet binnen de bestemming voor kantoor. Omdat de voorgenomen ontwikkeling wonen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, wordt een nieuw (postzegel) bestemmingsplan opgesteld.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het kabinetsbeleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor komt onder andere de aanwijzing van nationale landschappen te vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voorbiodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent, ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In onderhavig geval is er geen sprake van rijksverantwoordelijkheid en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van 57 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Alle tredes dienen goed gemotiveerd te worden. Deze tredes worden gemotiveerd in paragraaf 4.1.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

In deze Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de Provincie Utrecht voor de periode tot 2028 beschreven. Deze periode sluit aan bij die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk.

Bij het de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid wordt een belangrijke keuze gemaakt:

- *inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling*
Ten minste 2/3 van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de vraag, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave;
- *behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied.*
Het aantrekkelijk landelijk gebied moet worden behouden en versterkt, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied.

Voor de Gemeente Nieuwegein wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 2000 woningen in het stedelijk gebied, onder andere in de projecten Hoog Zandveld, Blokhoeve en Binnenstad.

Relatie voorliggend project

De transformatie van een kantoorpand naar in totaal 57 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 21 september 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Sinds de vaststelling hebben Provinciale Staten de ruimtelijke verordening enkele malen partieel herzien. Gelijktijdig met de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 wordt ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2012 integraal herzien. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met provinciale belangen in bestemmingsplannen. De verordening bevat veel instructienormen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Bijvoorbeeld dat de waarden van natuur en landschap beschermd moeten worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nieuwegein 2030

De structuurvisie geeft de visie van de gemeentelijke overheid over Nieuwegein in de periode tot 2030 weer. Hierin wordt geconstateerd dat de tijden van groei voorbij zijn. De uitdaging voor de toekomst wordt gezocht in kwaliteit in belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde voor de bewoners.

Binnen de visie worden vier stadsbrede ontwikkelthema's en een aantal ontwikkelzones onderscheiden. De thema's zijn gericht op:

- 'Nieuwegein Leeft'; inzetten op kwalitatief hoogwaardig wonen en werken in Nieuwegein met bijbehorende hoogwaardige voorzieningen voor jong en oud.
- 'Mooi Nieuwegein'; revitaliseren en beleefbaar maken van 'cultuurhistorische parels' en inzetten op aansprekende nieuwe architectuur op cruciale plekken in de stad.

- 'Nieuwegein Verbindt'; intensiveren en versterken van de verbindingen in de stad en met het buitengebied en verbeteren van de kwaliteit van de publieke ruimte.
- 'Duurzaam Nieuwegein'; de stad neemt haar verantwoordelijkheid jegens omgeving en volgende generaties door deze niet onnodig te belasten met milieuknelpunten en waar mogelijk deze milieuknelpunten te verminderen.

figuur 3: uitsnede 'Nieuwegein Leeft'



In het kader van 'Nieuwegein Leeft' wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardig wonen en werken. Voor bedrijventerreinen geldt dat zij onderhevig zijn aan de tand des tijd. De eisen en wensen die gesteld worden aan werklocaties zijn tegenwoordig anders dan wat veel bedrijventerreinen kunnen bieden. Een van de punten binnen 'Nieuwegein Leeft' is om te zoeken naar mogelijkheden om (verouderde) werkgebieden om te zetten naar woongebieden; de zogenaamde transformatie van werken naar wonen. De herontwikkeling van het plangebied langs de Edisonbaan is een transformatie van werken naar wonen, waardoor dit uitstekend past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie.

Het plangebied kenmerkt zich niet door cultuurhistorische waarden, waardoor de uitgangspunten van 'Mooi Nieuwegein' hier niet van toepassing zijn. Wel zorgt de transformatie van het plangebied van werken naar wonen voor een nieuwe verbinding in de stad en met de stad. Door een woongebied te creëren, zullen andere verbindingen ontstaan met de bestaande delen van de stad dan een werkgebied zal doen. De toekomstige bewoners zullen gebruik maken van de voorzieningen op het gebied van sport, detailhandel, zorg en horeca in het

centrum en overige wijken van de stad, waardoor bestaande verbindingen versterkt worden. Dit sluit aan bij het thema 'Nieuwegein Verbindt'.

Met het nieuwbouwplan wordt een duurzame woonwijk gerealiseerd, waarbij diverse duurzaamheidsaspecten onderzocht zullen worden. Hiermee wordt ook aangesloten bij het thema 'Duurzaam Nieuwegein'.

3.3.2 Visie kantorenlocaties Nieuwegein

Nieuwegein werkt hard aan het terugdringen van de leegstand in kantoren. Eind 2011 is daarom de visie op de gemeentelijke kantorenmarkt vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein. (20 december 2011). Deze visie geeft aan hoe de gemeente omgaat met de bestaande kantorenvorraad en hoe zij staat tegenover de realisatie van nieuwe kantoren. In de visie wordt onder andere het volgende besluit genomen:

"In alle kantoorgebieden van Nieuwegein worden transformatie initiatieven met een positieve insteek bekeken. Uitgangspunt daarbij is wel dat de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw en de private omgeving worden verhoogd."

De voorliggende herontwikkeling van kantoren naar woningbouw past binnen de visie die de gemeente heeft aangaande leegstaande kantoren.

3.3.3 Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen

De raad van de gemeente Nieuwegein heeft op 27 november 2014 de gebiedsvisie "Mooi Rijnhuizen" vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van de gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen is de dynamiek in het gebied Rijnhuizen. De leegstand van kantoren in Rijnhuizen loopt op dit moment op tot 40%. Verschillende initiatiefnemers zijn met de gemeente in gesprek over (her)ontwikkeling van hun bezit. De gemeente werkt aan een project om de hockeyclub te verhuizen naar Parkhout/Zandveld en de vrijkomende locatie te ontwikkelen voor woningbouw.

Met de gebiedsvisie wordt gewerkt aan de doelstellingen: sturing bieden aan de dynamiek in het gebied, de woonbehoefte faciliteren, invulling geven aan een gebiedsgerichte aanpak van lege kantoren en de cultuurhistorische waarden versterken.

De ambitie is om Rijnhuizen in de toekomst te (laten) transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een aantrekkelijk gemengd woon- en werkgebied met een hoge verblijfskwaliteit. Daarmee zal een nieuw woon- en werkmilieu toegevoegd worden aan Nieuwegein dat nu nog niet aanwezig is. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn evident. Deze maken de locatie aantrekkelijk als woon- en werkgebied, maar ze moeten wel beschermd worden en tot ontwikkeling worden gebracht. Deze kwaliteit wordt met deze gebiedsvisie vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk en verschillende deelgebieden. Dit raamwerk vormt het kader waarbinnen de ontwikkeling in Rijnhuizen kan plaatsvinden.

De Gebiedsvisie is een ruimtelijke visie waarin de kaders worden gesteld aan ontwikkeling van percelen en deelgebieden. In de Visie wordt aangegeven welke kwaliteit behouden moet worden, en welke kwaliteiten in de toekomst versterking behoeft. Waarbij de verschillende initiatieven in goede afstemming een meerwaarde oplevert boven de ontwikkeling van afzonderlijke losse initiatieven. Gelet op de eigendomssituatie zal een toekomstige ontwikkeling altijd stapsgewijs tot stand komen, waarbij de nieuwe bebouwing moet worden ingepast in de bestaande context. De gemeente kiest daarbij voor een faciliterende rol. Daar waar de gemeente grondbezit heeft kan zij een actieve rol op zich nemen.

Relatie met voorliggend plan

Het plangebied ligt binnen deelgebied Rijnhuizen Midden. Dit deelgebied is een kansrijk milieu voor transformatie van leegstaande kantoren naar woningbouw of sloopnieuwbouw. Het verbeteren van de verblijfskwaliteit is hierbij een belangrijk aandachtspunt. De transformatie

van het huidige kantoorgebouw naar woningen op voorliggende locatie is meegenomen in de gebiedsvisie. Wel worden ruimtelijke randvoorwaarden gegeven voor de nadere uitwerking van de diverse deelgebieden. In paragraaf 4.2 wordt hier verder op ingegaan.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Wonen

Het programma betreft de nieuwbouw van 31 appartementen en 26 grondgebonden woningen. De appartementen variëren in grootte van ca. 97 m² tot 158 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). De eengezinswoningen hebben een oppervlakte van 158 m² tot 211 m² BVO.

Kwalitatieve woonbehoefte Nieuwegein 2013

In het najaar van 2013 is de woningbehoefte van Nieuwegein nader onderzocht in het rapport Kwalitatieve woningbehoefte Nieuwegein (12 november 2013).

Gelet op de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in combinatie met het streven van de gemeente Nieuwegein naar een evenwichtige bevolkingsopbouw, waarin voor zowel jong als oud passende woonruimte is, zijn er vier belangrijke doelgroepen die de kwalitatieve woonvraag in 2025 bepalen. Deze groepen hebben elk hun eigen wensprofiel. Deze groepen zijn:

- Starters: hiertoe worden inwoners gerekend in de leeftijd van 18 tot en met 29 die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven (15%)
- 55-plussers (41%)
- Stijgers, ofwel mensen die een stap in hun wooncarrière willen maken; hiertoe worden doorstromers en woningmarkt migranten gerekend (15%)
- Daarnaast is er nog een 'restgroep', de zogenaamde stabielen, ofwel mensen die blijven wonen waar zij wonen (30%).

In 2025 is behoefte aan 32.168 woningen om aan de vraag van de inwoners van Nieuwegein te voldoen. Om aan deze vraag te voldoen is nog een extra uitbreiding van de woningvoorraad nodig van 3.312 woningen bovenop hetgeen nu 'in de pijplijn' zit (aantallen in aanbouw, initiatief en loketfase uit woningbouwmonitor).

Uitbreiding van de voorraad is in alle segmenten noodzakelijk. Confrontatie van vraag en aanbod (huidig en gepland) levert een grote vraag op naar vrije sector huurwoningen. Dit hangt samen met de vergrijzing, de aangescherpte regels omtrent hypotheekverstrekking en de EC-maatregel voor toewijzing van sociale huurwoningen. Ook is er behoefte aan meer sociale huurwoningen. Dit hangt samen met de toename van het aantal 75-plussers, maar ook met de omvang van de startersdoelgroep.

Bovendien is de wachttijd voor een sociale huurwoning in Nieuwegein enorm hoog (de gemiddelde wachttijd is meer dan 8 jaar). In de koopsector is vooral behoefte aan woningen vanaf 3 ton, met name om in de behoefte van 'stijgers' te voorzien.

De woonwensen van de verschillende doelgroepen, qua prijssegment en type woning, zijn in het rapport 'Kwalitatieve Woningbehoefte' nader gespecificeerd. Dit zijn echter geen actuele, specifieke gegevens. Hiervoor zijn de woonwensen vanuit een eerder rapport wel aangevuld met programmatische aspecten.

Voorliggend woningbouwplan

Het realiseren van extra woningen vormt dus een belangrijke opgave voor Nieuwegein. Daarnaast is de leegstand van kantoren in Nieuwegein groot. Voorliggende ontwikkeling komt aan beide problemen tegemoet. Het leegstaande kantoor wordt gesloopt en er worden extra woningen gecreëerd die een bijdrage vormen in het oplossen van het woningtekort.

Het plan gaat uit van de bouw van appartementen en eengezinswoningen die verschillen in omvang. Hierdoor is het initiatief geschikt voor meerdere doelgroepen. Startende huishoudens kunnen terecht in de kleinere appartementen en eengezinswoningen. Doorstromers kunnen terecht in de grotere appartementen en eventueel ook in de eengezinswoningen. Het complex

is niet bij uitstek geschikt voor senioren aangezien er geen voorzieningen in de nabijheid liggen.

Het huidige plan gaat uit van de bouw van 31 appartementen. Ligging is een belangrijke afzetfactor van appartementen. De ligging op een bedrijventerrein is niet optimaal, maar de meeste appartementen kijken wel uit over het water, wat positief is. Bovendien is voorliggend plan een eerste transformatie naar wonen in dit kantoreengebied. Het is belangrijk dat dit complex een kwalitatief goede uitstraling krijgt en hiermee een eerste aanzet vormt tot een nieuw goed woonmilieu. Het ontwerp van het appartementencomplex is met zorg voorbereidt, waarbij door middel van materiaal en vormgeving een hoge kwaliteit behaalt wordt. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Ladder van duurzame verstedelijking

Als we de stappen van de Ladder van duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.1.2.1) langslopen kan het volgende geconcludeerd worden.

Stap 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?

Er is sprake van een actuele regionale behoefte, op basis het kwalitatieve woonbehoefteonderzoek uit 2013, de Woonvisie en de Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen. Aan deze behoefte kan deels (met 26 grondgebonden woningen en 31 appartementen) worden tegemoetgekomen door een binnenstedelijke ontwikkeling.

Stap 2: in hoeverre kan in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?

Er is hier sprake van een transformatie van kantoor naar woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan deze stap; het bestaand stedelijk gebied wordt dus optimaal benut met deze ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de transformatie van kantoor naar 26 grondgebonden woningen en 31 appartementen voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

4.2 Stedenbouw

Gemeente Nieuwegein heeft ruimtelijke randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de woningbouw binnen voorliggend plangebied.

Het plangebied aan de Edisonbaan 9-11 is onderdeel van de gebiedsvisie Rijnhuizen en valt in het deelgebied Rijnhuizen midden. Het plangebied grenst aan de westkant aan de Watertuin. De watertuin vormt een groene verbinding van het fort naar de griend aan de zuidzijde. De ambitie is om dit waterrijke karakter te behouden en te versterken.

Het plangebied wordt opgedeeld in twee zones:

- Laagbouw aan de oostzijde grenzend aan Plettenburg, een goothoogte van 5 en 6 m en een zadeldak.
- Stapelbouw aan de westzijde grenzend aan de Watertuin, 12 m hoog oplopend naar een hoogteaccent van zes bouwlagen.

Half vrijstaande woningbouw aan de Plettenburg, aansluiten bij de bestaande korrel van de Plettenburg. De 2 zones mogen twee zelfstandig ontworpen bebouwingszones zijn. De stapelbouw wordt als een zelfstandig 'icoon' ontworpen. Tussen de twee zones moet, in materialisering en detaillering een architectonische verbinding zijn.

Parkeren moet zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden. Parkeren en ontsluiting dient buiten de 'Watertuin' plaats te vinden. Daar waar parkeren noodzakelijk is zoveel mogelijk uit het zicht. Binnen de gebieden die aangewezen zijn als ecologische zone is geen bebouwing, verharding en parkeren mogelijk.

Watertuin

De watertuin vormt de groene verbinding van noord naar zuid van Rijnhuizen. Ambitie van de Watertuin is om het waterrijke karakter te behouden en te versterken.

figuur 4: stedenbouwkundige randvoorwaarden Edisonbaan 9-11



De bebouwing op het perceel aan de Edisonbaan is benaderd als een gebied met een gebieds-eigen architectuur. De omliggende bebouwing in de vorm van vrijstaande woningen en kleinschalige bedrijfsgebouwen vormen door de grote diversiteit in architectuur, vorm, maat en schaal te weinig aanleiding om aan te sluiten bij de bestaande vormgeving.

Het perceel is stedenbouwkundig opgedeeld twee delen, een oostelijk deel met grondgebonden woningen en een westelijk deel met appartementen. De twee zones zullen als zelfstandige gebieden ontworpen worden, maar zullen door middel van detaillering en materialisering wel bij elkaar passen.

Het oostelijk deel met de grondgebonden woningen sluit aan bij de korrelgrootte van de omliggende bebouwing aan de Plettenburg en de Edisonbaan. Aan de Plettenburg is de maat en schaal van de woningen aangepast aan het aanwezige woonkarakter door de goot te verlagen naar 5 meter en zijn de woningen als vrijstaand en twee-onder-een-kap ontworpen. Aan de Edisonbaan en in het binnengebied krijgen de rijwoningen een goot van 6 meter en wordt het lineaire karakter van de laan aan de Edisonbaan versterkt.

Het westelijk deel met appartementen sluit aan op de grotere maat van de bebouwing aan de Watertuin. Het bouwblok heeft een bouwhoogte van 12 meter oplopend naar een hoogteac-

cent van 18 meter op de hoek van de Edisonbaan. Het gebouw zal een iconisch karakter krijgen.

figuur 5: artist impressie Edisonbaan (bron: Studio 110 architectuur)



Het parkeren voor de grondgebonden woningen en appartementen gebeurt op eigen terrein (openbaar toegankelijk) en in het openbaar gebied. In de straten is er naast het parkeren ook ruimte voor een groenindeling met groenperken en bomen.

Planoptimalisatie

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is het plan stedenbouwkundig verder geoptimaliseerd. Hieronder wordt aangegeven welke optimalisaties zijn doorgevoerd.

Aan de Plettenburg is een 3-onder-1 kapwoning aangepast naar een 2-onder-1 kapwoning en een vrijstaande woning. De nieuwe situatie sluit beter aan op de bestaande omgeving die voornamelijk bestaat uit (half-) vrijstaande woningen. Het aantal woningen in dit deel van het plan blijft ongewijzigd, echter de posities van de woningen en type worden aangepast. De garages zijn in het eerste plan in de tuin gesitueerd, echter zijn deze nu aan de woning zelf gekoppeld, dit geeft een rustiger gevoelbeeld aan de Plettenburg.

De rijwoningen in het plan zijn herverdeeld om een brede stoep langs de woningen te realiseren. De stoep aan de Edisonbaan bedraagt circa 3,5 m. zodat het mogelijk is om hier een rij bomen te realiseren en voldoende breedte te houden voor de stoep zelf. De stoep langs de woningen in het binnengebied zijn vergroot naar circa 2,5 m. De genoemde wijzigingen zijn door de ontwikkelaar besproken met de omwonende en zij konden zich vinden in deze aanpassingen.

Het bouwvlak van het appartementengebouw is verbreed richting de watertuin. Het huidige bouwvlak in de bestemmingsplankaart heeft een breedte van circa 10,0 m. en in de nieuwe situatie bedraagt dit circa 11,0 m. Daarnaast wordt het gebouw circa 1,0 meter naar het zuiden verplaatst om meer ruimte te creëren aan de zijde van de Edisonbaan. Dankzij deze verruiming is het mogelijk om de woningen in het gebouw dieper te realiseren. Het aantal woningen blijft ongewijzigd, in het geval van samenvoegingen van appartementen wordt het aantal woningen juist lager. Er wordt uitgegaan van maximum 31 appartementen.

Deze planoptimalisatie is op 23 maart 2015 voorgelegd aan de direct omwonenden. Naar aanleiding hiervan is gekozen om de groenstroken tussen de opritten van de 2-onder-1 kap woning en vrijstaande woning te bestemmen als Groen.

De optimalisatie heeft geleid tot de volgende stedenbouwkundige opzet van het plangebied.

figuur 6: situatietekening stedenbouwkundig plan (bron: Studio 110 architectuur)



Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders. Het bouwplan heeft voldoende potentie in zich om te komen tot een versterking van de woonfunctie langs de Plettenburg en van de ruimtelijke relatie met het deelgebied Midden Rijnhuizen.

figuur 7: artist impressie bouwplan (bron: Studio 110 architectuur)



4.3 Bezinning

Op dit moment bestaat nog geen officiële wetgeving ten aanzien van bezinning en beschaduwning. Wel zijn er algemeen geaccepteerde TNO-richtlijnen. Deze TNO-normen hebben alleen betrekking op woningbouw. Alhoewel de schaduwen in de openbare ruimten groter kunnen worden, hoeft dat geen reden te zijn om een bouwplan te veranderen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel goed om de lichteffecten van een bouwplan te inventariseren en eventueel het bouwplan te wijzigen indien de lichteffecten van het bouwplan significant negatieve gevolgen heeft voor de bezinning en beschaduwning van omliggende woningen/objecten.

In dit kader is in april 2015 een bezinningstudie uitgevoerd door Studio 110 Architectuur (bijlage 1.1) waarbij gekeken is naar de schaduwwerking van de nieuwbouw op de omliggende bebouwing en woningen in het bijzonder. De bezinningstudie is als bijlage terug te vinden. Gezien de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de woningen is de verwachting dat er geen negatieve effecten door toedoen van schaduwwerking zullen optreden. De bezinningstudie laat ook zien dat op de maatgevende momenten in maart, juni, september en december er geen schaduwwerking uitgaat van de nieuwbouw op de omliggende woningen. Ook binnen het plangebied zorgt de nieuwbouw niet voor negatieve gevolgen voor de te realiseren woningen.

4.4 Verkeer

In het kader van de herontwikkeling zal gekeken moeten worden wat de parkeerbehoefte is van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

4.4.1 Verkeersaantrekkende werking

In totaal worden er 31 appartementen en 26 grondgebonden woningen gerealiseerd. Op basis van de C.R.O.W. publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de verkeersaantrekkende werking bepaald.

Bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: er worden 31 appartementen gerealiseerd in het goedkope segment en 21 tussen/hoekwoningen in het middensegment, 4 twee-onder-een-kap en 1 vrijstaande woning. De ligging is aan te merken als 'rest bebouwde kom' met een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. De maximale verkeersaantrekkende werking is in onderstaande tabel aangehouden. Dit resulteert in de volgende verkeersaantrekkende werking:

tabel 1: verkeersgeneratie

	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Appartement goedkoop/midden	6	31	186
2-1 kap woningen	8,2	4	49
Vrijstaand	8,6	1	9
Tussen/hoekwoningen	7,5	21	158
Totaal		58	402

Op basis van de C.R.O.W. normen zal het project resulteren in maximaal 402 vervoersbewegingen per etmaal. In de 'oude' situatie met bedrijfsbestemming en een oppervlak van 2.245 m² leidt dit tot gemiddeld 10 vervoersbewegingen per 100m²: ongeveer 225 vervoersbewegingen. Hierbij geldt dat dit bewegingen zijn die voornamelijk in de ochtendspits en in de avondspits plaatsvinden. De vervoersbewegingen van woningen zijn meer over de dag verspreid. Gezien de huidige wegenstructuur en het feit dat in de 'oude' situatie er al veel vervoersbewegingen plaats hebben gevonden (door toedoen van het kantoor), leidt dit niet tot een ontvricting van de bestaande wegenstructuur.

4.4.2 Ontsluiting

Het projectgebied wordt ontsloten door de Edisonbaan en Plettenburg op de Perkinsbaan, waarna de verkeersstromen verder afgewikkeld worden op de Plettenburgerbaan richting het centrum van Nieuwegein of via de N408 richting de rijksweg A27.

Aan de westzijde van het projectgebied komt de ingang van de parkeerkelder behorende bij het appartementengebouw. Aan de noordkant zit de entree van de binnenstraat tussen de grondgebonden woningen en de hoogbouw.

In tegenstelling tot de meeste kantoren en bedrijven rondom het projectgebied, zal bij woningbouw het vertrekkend en aankomend verkeer tegenovergesteld zijn. In de ochtendspits is bij woningbouw sprake van vertrekkend verkeer, terwijl bij kantoren er enkel sprake is van aankomend verkeer. In de avondspits is dit omgedraaid. Dit betekent dat door de realisatie van woningen er een verschuiving plaatsvindt in aankomend- en vertrekkend verkeer, waardoor er geen negatief effect optreedt op de verkeersafwikkeling.

4.4.3 Parkeren

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is de Nota parkeernormen 2011-2015 van belang. De parkeernormen zijn op 23 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van deze nota is het projectgebied aan te duiden als 'schil' van de gemeente Nieuwegein.

tabel 2: parkeerbalans openbare ruimte

Categorie	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
8 grondgebonden woningen van groter dan 160 m ² BVO zonder parkeren op eigen terrein	1,7	13,6
13 grondgebonden woningen tussen 100-160 m ² zonder parkeren op eigen terrein	1,35	17,55
5 grondgebonden woningen groter dan 160 m ² BVO met parkeren op eigen terrein (bezoekers parkeren)	0,8	4 (en 5 eigen terrein)
31 appartementen groter dan 80 m ² BVO zonder parkeren op eigen terrein	1,25	38,75
Totaal 57 woningen		79 (78,85)

Conclusie

In totaal zijn er 79 parkeerplaatsen benodigd. Voor de 5 grondgebonden woningen geldt dat er 5 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De overige 74 parkeerplaatsen worden op maaiveld gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte op basis van de parkeerbalans.

4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Situatie plangebied

In de bestaande situatie is het plangebied vrijwel geheel verhard. Met voorliggende ontwikkeling wordt er geen extra verharding in het plangebied aangebracht. Er hoeft geen water gecompenseerd te worden.

Er wordt aangesloten op de bestaande riolering en gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel. Verder worden er in het plan geen uitloegbare materialen gebruikt zoals lood, koper en zink die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterhuishouding.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van kantoor naar woningbouw.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Bestaande situatie

Archeologische waarden en verwachtingen

Doelstelling van het verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat een groot deel van het plangebied een hoge (AWV 2 = rood) verwachtingswaarde heeft. Het plangebied is gelegen op de oever- en beddingafzettingen van het Linschotensysteem.

Hier geldt een middelhoge verwachting voor de periode Laat-Mesolithicum - Midden-Neolithicum, een hoge archeologische verwachting voor de periode IJzertijd- Romeinse Tijd en een lage verwachting voor de periode Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. Op de cultuurhistorische waardenkaart Middeleeuwen-Nieuwe Tijd staat bebouwing aangegeven in de zuid-westelijke uithoek van het plangebied. Het plangebied ligt ten zuiden van fort Jutphaas. In de Tweede Wereldoorlog (1944) is in het plangebied of in de directe nabijheid ervan een vliegtuig neergestort. Het gebied direct ten noorden en direct ten zuiden van het plangebied was een stellinggebied. Zeshoekige stellingen voor geschut en barakken zijn zichtbaar op luchtfoto's. Dit resulteert in tevens een hoge verwachting voor archeologische resten uit de Tweede Wereldoorlog.

Cultuurhistorische waarden

In het gemeentebrede cultuurhistorische onderzoek 'Jonge stad, oude kwaliteiten' worden de aanwezige cultuurhistorische waarden beschreven en gewaardeerd. Op basis daarvan is een integrale waarderingskaart opgesteld voor Nieuwegein. Voor het bestemmingsplangebied geldt een basiswaarde wat betreft cultuurhistorie.

Historische bouwkunst en stedenbouw

In het plangebied zelf komen geen Rijks- of gemeentelijke monumenten voor. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich wel de Rijksmonumenten Fort Jutphaas en kasteel Rijnhuizen. Direct ten noorden van het plangebied ligt een pand met een positieve/beeldondersteunende kwaliteit (Plettenburg 5)

Historische geografie en landschap

Het bestemmingsplangebied grenst in het oosten direct aan een zone met een cultuurhistorische middenwaarde. Deze waarde is gebaseerd op het feit dat het cope-ontginningenslandschap nog enigszins herkenbaar is in deze bebouwde omgeving.

4.6.2 Gemeentelijk beleidskader archeologie en cultuurhistorie

Archeologiebeleid (2012)

Om de gemeentelijke rol als beslissend bestuursorgaan adequaat te kunnen vervullen, is een gemeentelijk archeologiebeleid met een eigen (inhoudelijk en bestuurlijk) afwegingskader opgesteld. De bij het beleid horende archeologische verwachtingskaart geeft op perceelsniveau inzicht in het voorkomen van bekende en te verwachten archeologische waarden. Daarnaast bevat de kaart een informatielaag met mogelijke diepteligging van de te verwachten archeologie en bodemverstoring. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor een archeologische beleidsadvieskaart: aan de verwachtingen worden regels gekoppeld die inzichtelijk waar en wanneer onderzoek nodig is. Deze beleidsadvieskaart vormt op zijn beurt de basis voor het aanpassen van bestemmingsplannen en bij de verlening van omgevingsvergunningen.

Cultuurhistorie

Voor de gehele gemeente is een inventarisatie en integrale waardering uitgevoerd van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het betreft een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Nieuwegein. Met het opstellen van een cultuurhistorische beleidskaart geeft de gemeente Nieuwegein invulling aan zowel haar eigen beleid geformuleerd in de structuurvisie als aan Rijksbeleid in de vorm van de eerste pijler van de MoMo.

4.6.3 Planbeschrijving- archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

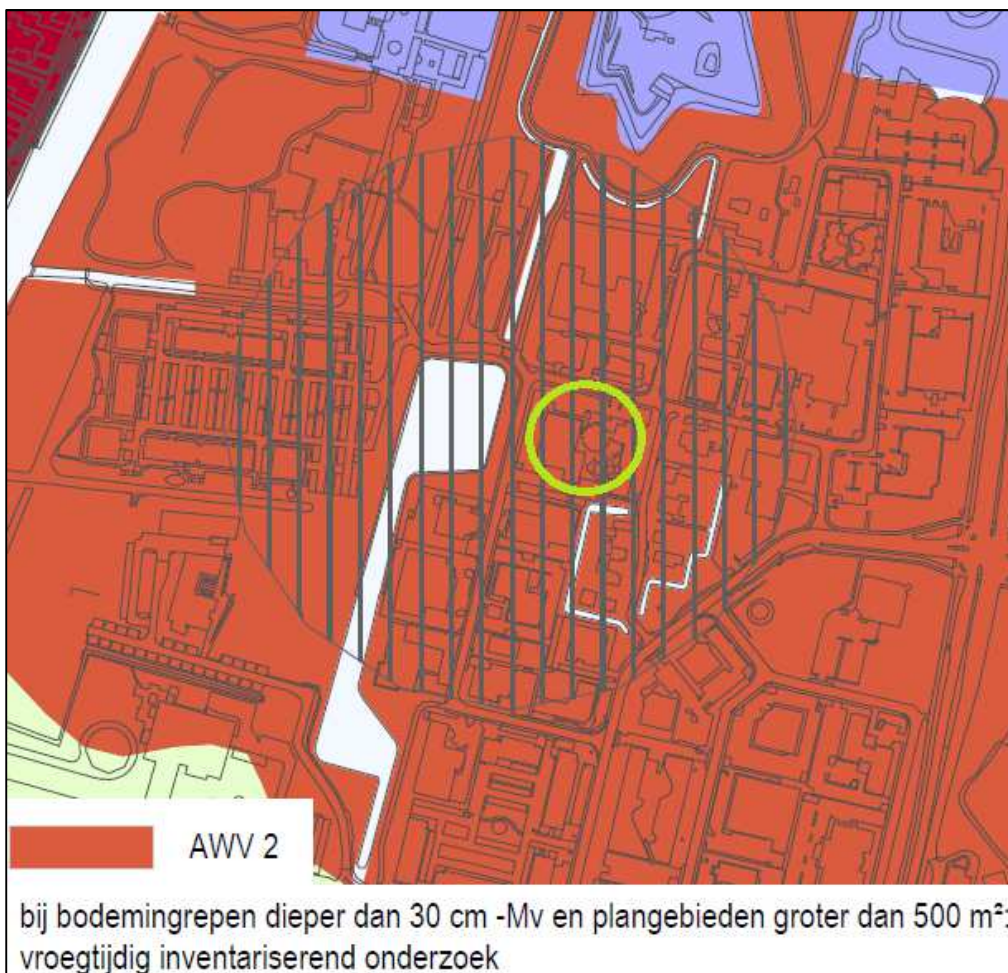
Op basis van de archeologische beleidskaart worden de gronden in het plangebied gekoppeld aan regels die inzichtelijk maken waar en wanneer onderzoek nodig is.

Het plangebied betreft Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2:

Voor Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2, dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen als Waarde Archeologie 4, geldt conform gemeentelijk beleid dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en projectgebieden groter dan 500 m² vroegtijdig inventariserend onderzoek is vereist.

Voor de realisatie van het plan zijn bodemingrepen voorzien die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, onder meer voor de realiseren parkeergarage onder het appartementencomplex. Het plangebied overschrijdt de 500 m².

figuur 8: uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart (RAAP-raport 2145)



Archeologisch adviesbureau SyntheGra bv heeft in februari 2013 een bureauonderzoek uitgevoerd, dat op 27 november 2014 geactualiseerd is naar aanleiding van het gewijzigde plan (bijlage 1.2). Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied een karterend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. Daarnaast zal de bodem worden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. Op basis van het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek wordt aan de hand van de Leidraad Inventariserend Veldonderzoek een karterend

booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 20 boringen per hectare aanbevolen. Hiermee is het onderzoek verkennend voor vuursteenvindplaatsen uit de steentijd en karterend voor nederzettingsresten uit de latere perioden. Een karterend veldonderzoek wordt uitgevoerd om de resultaten van het bureauonderzoek te toetsen.

Cultuurhistorisch erfgoed

In het gemeente brede cultuurhistorische onderzoek 'Jonge stad, oude kwaliteiten' worden de aanwezige cultuurhistorische waarden beschreven en gewaardeerd. Op basis daarvan is een integrale waarderingskaart opgesteld voor Nieuwegein. Voor het bestemmingsplangebied geldt een basiswaarde wat betreft cultuurhistorie. Nader cultuurhistorisch onderzoek is niet vereist.

5 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieuaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijfs- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG.

Situatie plangebied

De projectlocatie ligt op het bedrijventerrein Plettenburg-West (kantorenpark Rijnhuizen). Dit gebied is bestemd voor: kantoren, laboratoria en wetenschappelijke doeleinden met daaraan ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten in de categorie 1 en 2 van de VNG lijst. De afstanden tot de gevels van woningen is (op basis van een rustige woonwijk) 10 meter voor categorie 1 en 30 meter voor categorie 2.

Voor de bestaande burgerwoningen langs de rand van het bedrijventerrein en op het bedrijventerrein zelf wordt met maximaal 1 afstandsstep afgeweken van de bovengenoemde richtafstanden omdat het daarbij om een gemengd gebied gaat (geen rustige woonwijk): ter plaatse is de woonfunctie in hoge mate gemengd met bedrijvigheid.

De nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd op een locatie waar aan twee kanten bestaande woningen liggen, aan een kant een waterpartij en aan de noordkant kantoren. Voor kantoren geldt een contour van 10 meter (categorie 1). In voorliggend plan wordt deze richtafstand in alle gevallen gehaald en zorgt de realisatie van woningen niet voor knelpunten in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

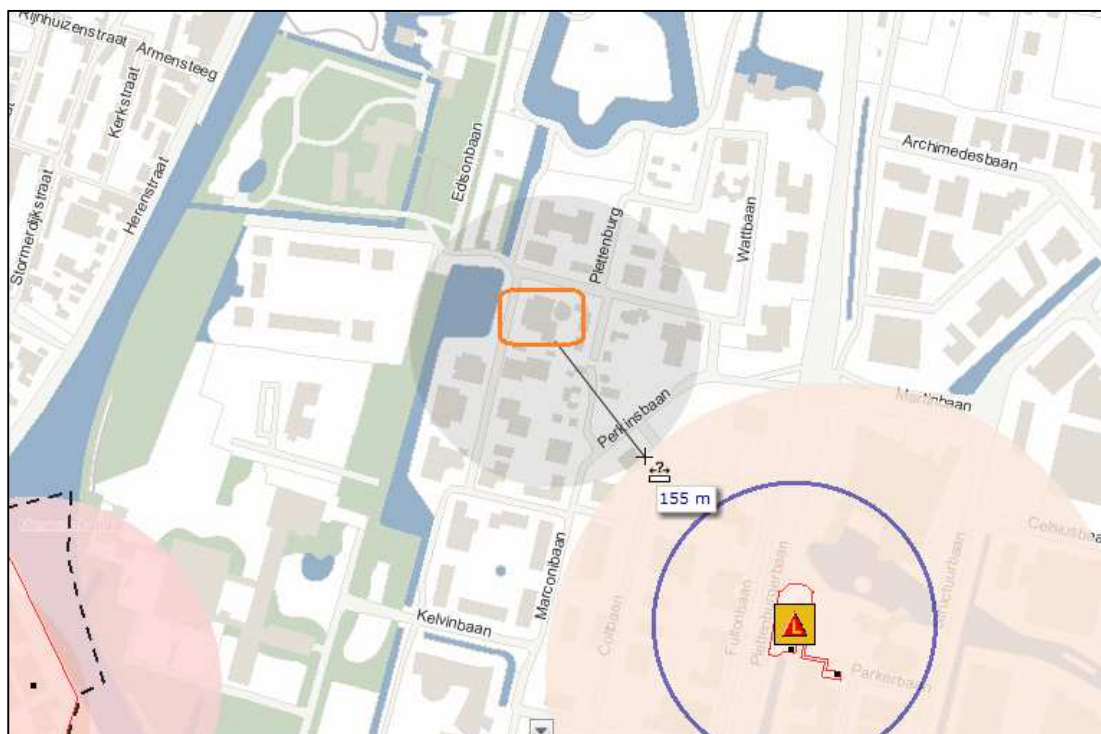
Bij de beoordeling van de externe veiligheidsituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

figuur 9: uitsnede professionele risicokaart (www.risicokaart.nl geraadpleegd op 13 december 2012)



Het Merwedekanaal waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden bevindt zich op 350 meter van de planlocatie, buiten de toetsingsafstand van 200m. Het LPG tankstation aan de Plettenburgerbaan bevindt zich tevens op 350m, op ruim 155 meter buiten het in-

vloedsgebied voor het groepsrisico van 150 m. Verder zijn er geen risicobronnen in de directe omgeving waarop de regelgeving externe veiligheid (het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen of de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) van toepassing is. Kortom, het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door Klijn Bodemonderzoek in januari 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1.3). In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Analytisch zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, xylenen, naftaleen en 1,2 dichloorethenen geconstateerd.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het "criterium voor nader onderzoek" en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik en de geplande transactie van en de eventuele aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

5.4 Ecologie

In opdracht van Vink Bouw Nieuwegein (hierna de opdrachtgever) heeft BK Ruimte & Milieu (thans: Mees Ruimte & Milieu) in januari 2013 een oriënterend ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van Edisonbaan 9-11 te Nieuwegein (zie bijlage 1.4). In het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbwet) is het noodzakelijk dat wordt onderzocht of sprake is van negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden door het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden. De resultaten van het rapport zijn hieronder dan ook integraal overgenomen.

Aanleiding

De opdrachtgever is voornemens om op de locatie de bestaande bebouwing te slopen en vervolgens woningbouw te ontwikkelen. Het voorgenomen initiatief kan leiden tot effecten op de aanwezige ecologische waarden ter plaatse van het projectgebied.

Doel

Bij ruimtelijke ingrepen moet volgens de Flora- en faunawet rekening worden gehouden met beschermde planten- en diersoorten. De initiatiefnemer heeft een onderzoeksplicht en dient derhalve te beschikken over actuele flora- en faunagegevens. Voorliggende onderzoeksrapportage heeft als doel de actuele flora- en faunagegevens van het betreffende projectgebied inzichtelijk te maken, door:

- het vaststellen of beschermde planten- en diersoorten voorkomen;
- het vaststellen van effecten van het voorgenomen initiatief op eventueel aanwezige beschermde soorten en hun leefgebieden;
- het vaststellen of voor de ruimtelijke ingreep een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is;
- het inschatten van effecten van het voorgenomen initiatief op beschermde natuurgebieden.

Conclusie

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, een Staatsnatuurmonument, Beschermd natuurmonument of Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten.

Soortbescherming

Algemeen

De bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Ter plaatse van het projectgebied worden ten hoogste de algemene soorten verwacht. Dit betekent dat geen ontheffing van de Flora- en faunawet hoeft te worden verkregen bij een 'ruimtelijke ontwikkeling'. De werkzaamheden zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling en voor algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing nodig.

Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet gelden. Dit betekent dat bij de ontwikkeling zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

Vogels

Voor het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt in de regel geen ontheffing verleend, omdat een alternatief voorhanden is, waardoor deze vorm van verstoring wordt vermeden (namelijk het starten van verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode (doorgaans 15 maart t/m 15 juli)).

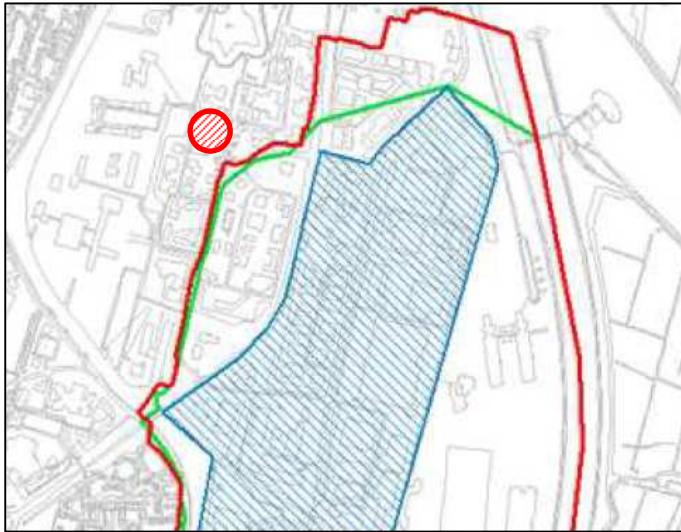
5.5 Geluid

In het kader van de plantontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

Industrielaوائي

De locatie ligt net buiten de geluidzone van industrieterrein Plettenburg – De Wiers:

figuur 10: geluidszone industrie (met in rood de projectlocatie)

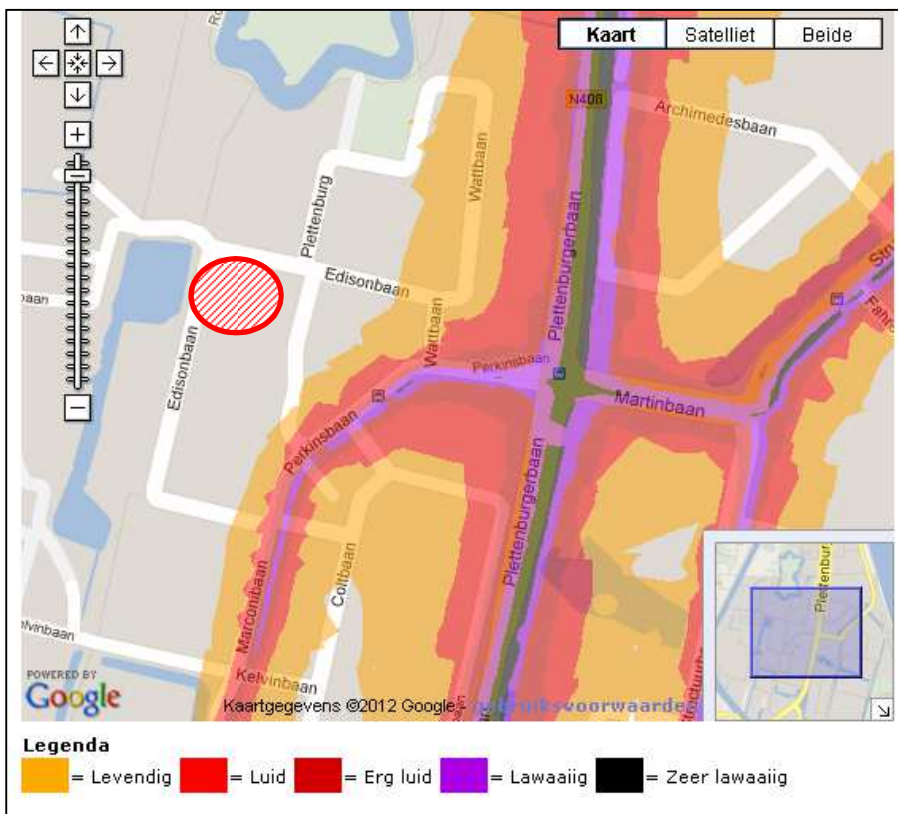


De 50 dB(A) – contour valt binnen de geluidzone, dus wat industrielawaai betreft is hier geen probleem. Ter informatie; er zijn meer recente berekeningen uitgevoerd, waarbij naar voren komt dat de 50 dB(A) – contour nog meer gekrompen is. De hier getoonde situatie is dus de worst-case.

Weg- en Railverkeerslawaa

De zonebreedte (aandachtsgebied) van de Plettenburgerbaan en de Perkinsbaan bedraagt 200 m aan beide zijden van de wegen. De locatie valt buiten de zone van de Plettenburgerbaan, maar in de zone van de Perkinsbaan. Zoals op te maken is uit de geluidkaart, (zie ook: <http://www.nieuwegein.nl/html/geluidkaart/geluidkaart.html>)

figuur 11: uitsnede geluidkaart (met in rood de projectlocatie)



blijft de geluidbelasting vanwege het wegverkeer naar verwachting onder de voorkeurswaarde van 48 dB(A). Levendig betekent: de L_{den} is 55 – 59 dB(A) zonder aftrek ex art. 110 van de Wet Geluidhinder.

De Edisonbaan is een 50km/uur weg. Gezien de lage intensiteiten op het traject ter hoogte van het projectgebied zal de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijven. In het kader van het Bouwbesluit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning de gevelgeluidwering onderzocht worden, zodat kan worden voldaan aan het vereiste binnen niveau.

De sneltram ligt op zodanige afstand van de locatie dat hier geen hinder van te verwachten valt.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval kan op basis van de NIBM-rekentool geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor is de verkeersaantrekkende werking uit paragraaf 4.4.1 gebruikt. Opgemerkt moet worden dat het hier om een worst case situatie gaat, zonder dat rekening is gehouden met de huidige planologische verkeersgeneratie van de bestaande bestemming.

figuur 12: NIBM-rekentool (geraadpleegd op 10 april 2015)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		402
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,43
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is vastgesteld wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl). Dit om te bepalen of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is. Uit de resultaten van Atlas Leefomgeving blijkt dat de achtergrondconcentratie zowel voor NO₂ ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³ als voor PM₁₀ onder de grenswaarde van 31,2 µg/m³ ligt.

tabel 3: achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied (www.atlasleefomgeving.nl, 10 april 2015)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie	
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)
2013	25,9	21,9

Conclusie

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.7 M.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijla-

ge C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

De aanleg van woningen valt onder de categorie D11.2 stadsontwikkelingsproject. De drempel die gegeven wordt is 2000 woningen of meer. Het bouwen van 57 woningen valt ruim onder deze drempel en is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

tabel 4: drempel categorie D11.2 stadsontwikkelingsproject

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
-----------	---	--	---	---

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.7.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

1. Kenmerken van de projecten

In voorliggend project worden 57 woningen gerealiseerd op de plek waar nu bedrijvigheid aanwezig is. De bestaande kantoorpanden (2.455 m²) worden gesloopt en woningbouw wordt gerealiseerd in de vorm van 26 grondgebonden woningen en 31 appartementen.

2. Plaats van de projecten

Het projectgebied ligt niet binnen een straal van 3 kilometer van het Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen Zouweboezem en Uiterwaarden Lek. Deze zijn op ruim 9 km afstand van het projectgebied gelegen. Het projectgebied is geen onderdeel van de EHS. De dichtstbijzijnde EHS is op een afstand van minimaal 0,8 km gelegen van het projectgebied en betreft (delen van) oevers van het Amsterdam-Rijnkanaal, Lekkanaal en Merwedekanaal. De (tijdelijke) werkzaamheden en de uiteindelijke inrichting van het projectgebied zullen niet leiden tot negatieve effecten op de EHS. Op lange termijn worden ook geen

effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van de beschermde gebieden.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De nieuwe woningen vervangen kantoren op het bedrijventerrein. Een significante toename van verkeer is niet te verwachten, waardoor geen toename in stikstofdepositie op de beschermde gebieden verwacht kan worden. Deze gebieden liggen bovendien op ruime afstand van het projectgebied. Het aantal woningen en de verkeersgeneratie draagt ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit in combinatie met de te realiseren functie van woningen zorgt ervoor dat geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende natuurgebieden.

Conclusie

Het project brengt geen significant negatieve effecten met zich mee waardoor er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

5.8 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen, energie en klimaatbeleid

Landelijk beleid

In het Bouwbesluit zijn de eisen omschreven waaraan minimaal voldaan moet worden. T.a.v. energie en isolatiewaarden gelden wettelijke eisen waaraan voldaan moet worden. Daarnaast moet sinds 2013 conform het Bouwbesluit 2012 bij elke omgevingsvergunningaanvraag voor nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoren groter dan 100 m² een milieuprestatie berekening materialen bijgevoegd worden. De milieuprestatieberekening moet voldoen aan de SBK-Bepalingmethode (zie website SBK: www.milieudatabase.nl/index.php?id=instrumenten). Zonder deze berekening wordt in principe geen vergunning afgegeven. Met GPR Bouwbesluit en GPR Gebouw 4.2 kan de wettelijk verplichte milieuprestatie berekening uitgevoerd worden”.

Gemeentelijke beleid duurzaam bouwen

Het streven van de gemeente Nieuwegein bij nieuwbouw/renovatie is het realiseren van een milieuprestatie van 15% of hoger in t.o.v. de op dat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard in Nederland. Dit heeft de raad vastgesteld eind 2007 in de nota ‘Bouwen voor de toekomst; duurzaam bouwen beleid gemeente Nieuwegein’. 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’).

De gemeenteraad heeft in de nota daarnaast de volgende basismaatregelen vastgesteld:

- Lage-temperatuur-verwarming systeem toepassen.
- Geen toepassing van uitlogende bouwmetalen.
- Alleen toepassing van duurzaam geproduceerd hout (FSC-gecertificeerd of gelijkwaardig).
- Opstellen van een handleiding voor gebouwgebruikers.
- Voor nieuwbouw moet een duurzaam gezond binnenmilieu worden gewaarborgd.

De milieuprestatie kan bij kleinere bouwplannen (zoals hier) worden gemeten met het duurzaam bouwen instrument GPR-gebouw. In dit instrument worden de prestaties op de duurzaamheidsthema’s energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde beoordeeld en gewogen. GPR-gebouw geeft per thema een waardering op een schaal van 1 tot 10, waarbij een 6,0 staat voor de huidige bouwstandaard. Voor Nieuwegein dient de GPR minimaal 6,9 te zijn voor een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger. De gemeente streeft verder naar het vergroten van het aandeel groendaken (ook wel vegetatiedakengenoemd, zie: www.nieuwegein.nl/groendaken).

Gemeentelijk klimaatbeleid

Volgens het in juni 2009 door het college vastgestelde gemeentelijke Klimaatprogramma 2009-2013 geldt een streven naar een 10% betere energieprestatiecoëfficiënt (EPC) t.o.v. het Bouwbesluit en geldt bovendien een streven naar 10% duurzame energie. In het daarna tot stand gekomen Collegeprogramma 2010-2014 is een ambitieuzer doel geformuleerd: aangegeven is dat Nieuwegein streeft naar een klimaatneutrale duurzame stad in 2040.

Kansen

Kansen om bovengenoemde ambities te halen zijn er ook: bijvoorbeeld via een goed geïsoleerde gebouwschil, via bodemenergiesystemen (WKO) en via zonthermische- en PV-zonne-energie. Een duurzame energievoorziening met een bodemenergiesysteem (WKO) is zeer waarschijnlijk kansrijk voor een projectgrootte als waarvan hier sprake is. Zonnestroompanelen zijn afgelopen jaar spectaculair in prijs gedaald, dus wellicht ook interessant om toe te passen. De warmtebehoefte t.b.v. warmtapwater (douches, schoonmaken, restaurant) kan met 50% worden gereduceerd door gebruik te maken van een zonneboilersysteem. Bij nieuwe daken kan naast een goede isolatiegraad ook gedacht worden aan het toepassen van een groendak. Energie-efficiënte verlichting in algemene ruimten reduceert het elektriciteitsverbruik fors. Bij nieuwe pompen en ventilatoren kan bespaard worden door frequentieregelingen danwel gelijkstroommotoren toe te passen.

Conclusie

De GPR zal behaald worden en de overige aspecten van duurzaamheid worden op dit moment onderzocht. De intentie is er een pilot project van te maken.

5.9 Beheeraspecten - inrichting

De voorgestelde inrichting van het terrein is vanuit beheer oogpunt door de gemeente nog niet akkoord, maar voor een bestemmingsplan voldoende. In het kader van de gebiedsvisie Rijnhuizen is beoordeeld dat parkeren op openbaar gebied kan worden toegestaan op de voorgestelde locaties. Hierdoor ontstaat voor het plan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op gemeentelijke grond zullen nog twee ondergrondse afval containers moeten worden geplaatst. Bij de definitieve inrichting van het terrein zal hiermee rekening moeten worden gehouden en kan definitief beoordeeld worden of de inrichting van het terrein akkoord is.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. In de volgende paragraaf wordt nog een nadere uitleg gegeven over de regels in het bestemmingsplan.

Regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt. Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeenten moet worden bij het toepassen van de regels.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingenbevoegdheden met betrekking tot bouw-en/of gebruiksregels.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelbepaling, algemene gebruiksregels en een bepaling uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Hieronder volgt een uitleg van een aantal bestemmingen die het bestemmingsplan kent. Sommige bestemmingen spreken voor zich en worden daarom niet nader toegelicht. Naast de bestemmingen kent het bestemmingsplan ook dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming omvat een eigen stelsel van regels voor bouwen en gebruik voor het behoud en de bescherming van de in de dubbelbestemming aangegeven waarden. De dubbelbestemming functioneert naast de regeling die is verbonden aan de onderliggende bestemming. Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn binnen het bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Functieaanduidingen en bouwaanduidingen worden opgenomen in het artikel van de bestemming waarin ze voorkomen. Gebiedsaanduidingen hebben een eigen artikel omdat deze aanduidingen zich meestal over meerdere bestemmingen uitstrekken.

Groen

De strook grond voor de 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woning aan de Plettenburg hebben de bestemming Groen gekregen, waarbij enkel ruimte is gelaten voor een ontsluiting (inritten) door middel van de bestemming Verkeer- verblijfsgebied.

Verkeer - verblijfsgebied

De bestaande straten rondom het te herontwikkelen gebied zijn, voor zover gelegen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan, bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied". Binnen deze bestemmingen mogen enkel nutsvoorzieningen en andere bouwwerken zoals ondergrondse afvalcontainers, palen, masten en verlichtingselementen worden gerealiseerd. De balkons en galerijen van het appartementencomplex kragen uit en vallen daarmee buiten de woonbestemming en in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Hiervoor is een regeling getroffen waarbij de balkons en galerijen maximaal 2,2 meter uit mogen steken onder voorwaarde dat vanaf maaiveld minimaal 2,5 meter vrij wordt gehouden.

Wonen

In voorliggend plan worden diverse typologieën aan woningen gerealiseerd. Er komen zes blokken aaneengesloten (waarvan twee 2-onder-1 kap) grondgebonden woningen en één vrijstaande woning. Daarnaast wordt een appartementencomplex ontwikkeld. De grondgebonden woningen zullen de aanduiding "aeg" (aaneengesloten) krijgen en worden voorzien van een maximale goot- en nokhoogte. Het gebied waar de woningen gerealiseerd worden heeft de bestemming "Wonen" gekregen. De woningen worden aangegeven middels bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken moet het hoofdgebouw gerealiseerd worden. Het maximaal aantal te bouwen woningen wordt binnen elk bouwvlak aangegeven. Wel is een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen om een verschuiving van het bouwblok mogelijk te maken (met maximaal 3 meter). Het appartementencomplex krijgt de aanduiding "gs" (gestapeld) met een maximale bouwhoogte. Aangezien het gebouw schuin oploopt in hoogte, wordt dit middels de bouwaanduiding "Lessenaarsdak" vastgelegd. Onder het appartementencomplex worden twee onderdoorgangen mogelijk gemaakt. Deze zijn met een bouwaanduiding opgenomen. Binnen de bestemming "Wonen" is het tevens mogelijk om parkeerplaatsen, straten en groenvoorzieningen te realiseren.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan is het tevens getoetst aan het financiële hoofdstuk van de wet ruimtelijke ordening, ook wel grondexploitatiewet genoemd. Er is sprake van het realiseren van één of meer nieuwe woningen, daarmee valt het project onder de grondexploitatiewet. Profile Vastgoed BV is eigenaar van de grond. De plankosten en eventuele inrichtingskosten in de openbare ruimte moeten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Hiertoe is reeds een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar Profile. Hiermee zijn de met het plan gepaarde kosten anderszins verzekerd en wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 januari 2014 tot en met 28 januari 2014. Gedurende deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder is de ingediende inspraakreactie weergegeven en beantwoord.

	Inspraakreactie	Beantwoording gemeente
1	indiener 1 Voor het eerst hebben de omwonenden kennis mogen nemen van het min of meer concrete bouwplan voor het perceel aan de Edisonbaan 9-11 te Nieuwegein. We hebben twee weken de tijd gekregen om te reageren op dit voorontwerp. Dat is een te korte periode voor het beoordelen van dit plan waarbij zeer veel aspecten een rol spelen. Voor ons is het wel duidelijk dat dit plan onverminderd een grove inbreuk is op de belangen van ons als omwonenden, maar ook voor de stad Nieuwegein. De ontwikkeling is op meerdere vlakken strijdig met de vereisten van een duurzame en goede ruimtelijke ordening. Via deze brief willen wij de gemeente als omwonenden laten weten dat wij van mening blijven dat dit plan onaanvaardbaar is en wij blijven ons inspannen om onze woonomgeving leefbaar te houden. Daarbij is een goede kwaliteit van wonen voor ons de norm en gelden dus niet alleen de belangen van één pro-	<i>Uw inspraakreactie is voor de ontwikkelaar en de gemeente aanleiding geweest om het plan te heroverwegen. Daarbij heeft de ontwikkelaar samen met de gemeente en u in een tweetal sessies geregeld waarin u uw mening/reactie kon geven over de gewijzigde gepresenteerde bouwplannen. De uitkomst van dit proces heeft geleid tot een ingrijpend gewijzigd bouwplan van 60 woningen (34 appartementen en 26 grondgebonden woningen). Het parkeren wordt geregeld op eigen terrein (openbaar toegankelijk) en deels in het openbaar gebied. Inmiddels is de gebiedsvisie Mooi! Rijnhuizen door de gemeenteraad op 27 november 2014 vastgesteld. Dit bouwplan past in bovengenoemde visie. Het bestemmingsplan is aangepast aan het bouwplan van 60 woningen.</i>

	<p>jectontwikkelaar. Wij zullen ons blijven verzetten tegen uitvoering van dit plan.</p> <p>De algemene indruk van dit plan is dat er op wezenlijke onderdelen gebrekkige of tegenstrijdige informatie wordt gegeven. Zo zijn er opvallende verschillen tussen de 'verbeelding' van de nieuwe bestemming en de toelichting daarop. Wat verder opvalt, is dat er op de meest wezenlijke onderdelen een goede onderbouwing ontbreekt. Het verbaast ons dat de gemeente die verantwoordelijk is voor een goede ruimtelijke ordening zelf niet kritischer is in de beoordeling van dit plan. Wij roepen de gemeente daarom ook met klem op om een meer onafhankelijke, open en betrouwbare houding aan te nemen en deze plannen met de vereiste zorgvuldigheid zelf nog eens te beoordelen.</p> <p>De conclusie, en dat was al helder voor ons, is dat het bij dit plan volledig ontbreekt aan een visie. Het plan is alleen gericht op het perceel en niet op de omgeving waar het in moet passen. Zeker in deze situatie waarbij er, verbazingwekkend genoeg, nog geen sprake is van een visie voor het gebied er om heen, moet dit een extra aandachtspunt zijn.</p>	
--	---	--

Conclusie

De inspraakreactie heeft geleid tot heroverweging van het bouwplan en daarmee tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan regelt nu nog maar 60 woningen.

7.2.2 Bestuurlijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de relevante overlegpartners. Geen van de partners hebben een reactie gegeven.

7.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 januari 2015 tot en met 12 februari 2015 ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend, alle zijn ontvankelijk. In bijlage 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 Bezonningsstudie

Bijlage

1.2 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage

1.3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage

1.4 Quicksan flora en fauna

Bijlage

2 Nota van zienswijzen