RO advies



Toelichting bestemmingsplan

‘6 woon-werk-woningen Wierselaan’

6 maart 2024

Titel document:

Toelichting bestemmingsplan ‘6 woon-werk-woningen Wierselaan’

Projectgegevens:

Locatie:	Wierselaan 243
Gemeente:	Nieuwegein
Documentnummer:	20220916
Status:	Vaststelling
Planidentificatie:	NL.IMRO.0356.BPVR2023HER001-VA03

Opdrachtgever:

C. Netscher Holding B.V.

Thomas Mannsingel 60

2553 DA Den Haag

Auteurs:

Mevrouw C.M. Dubbelman

De heer C.J.T. van Barneveld

Gecontroleerd door:

De heer A.M. Nuijten

RO-advies B.V.
Neerpolderseweg 1
3381 JP
Giessenburg
T:0184 701733
E: info@ro-advies.nl

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding opstellen bestemmingsplan 5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Opzet van de toelichting 6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Beoogde situatie 7
Hoofdstuk 3 Beleidskader 11
3.1 Algemeen 11
3.2 Rijksbeleid 11
3.3 Provinciaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 15
Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf 17
4.1 Inleiding 17
4.2 Duurzaamheid 17
4.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 17
4.4 Verkeer en parkeren 18
4.5 Geluidhinder 21
4.6 Bedrijven en Milieuzonering 23
4.7 Bodem 24
4.8 Externe veiligheid 25
4.9 Luchtkwaliteit 25
4.10 Ecologie 26
4.11 Archeologie 27
4.12 Cultuurhistorie 30
4.13 Water en Klimaatadaptatie 31
4.14 Lichthinder 33
4.15 Overig 34
Hoofdstuk 6 Juridische regeling 35
6.1 Opzet van de regels 35
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 37

7.1 Financiële uitvoerbaarheid 37
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37
Hoofdstuk 8 Bijlagen 38
Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek bureau Kragten 38
Bijlage 2 - Rapportage geluidsonderzoek DMGR 38
Bijlage 3 - Bedrijven en Milieuzonering 38
Bijlage 4 - Wierselaan 243 bodemrapport 38
Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek 38
Bijlage 6 – Aerius berekening 38
Bijlage 7 – Notitie beantwoording inspraak- en vooroverleg 38

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding opstellen bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie Wierselaan 243 te herontwikkelen. Het college van de gemeente Nieuwegein heeft zich hierover in beginsel positief uitgelaten middels een principe-uitspraak.

Het plan is om een nieuw woningbouwblok van zes woningen te realiseren met de mogelijkheid van dienstverlening op de begane grond. Hiervoor is onlangs de oude bedrijfswoning gesloopt om ruimte te maken voor de geplande bouw van de 6 woon-werk units. Om het bouwplan te kunnen realiseren dient er een grondverkoop/-ruil plaats te vinden tussen de eigenaar van het perceel en de gemeente Nieuwegein. Het geplande bouwblok is dichter langs de Wierselaan gepland dan de oude bedrijfswoning en is deels op de huidige openbare parkeerstrook langs de Wierselaan voorzien. In het kader van de geplande grondverkoop/-ruil zullen hierdoor de bestaande openbare parkeerstrook langs de Wierselaan verplaatst worden naar de noordzijde van het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie 'Wierselaan 243' ligt in de wijk Vreeswijk op de grens van de woonwijk en het bedrijventerrein. De locatie wordt aan de noord- en westzijde begrensd door bedrijfspercelen, aan de zuidzijde door woningen en aan de oostzijde door de Wierselaan.



Afbeelding 1.1: Plangebied kavel Wierselaan 243 – Uitsnede tekening Gevic

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Vreeswijk Noord (2014). Het perceel Wierselaan 243 heeft de bestemming bedrijf en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Daarnaast is op de locatie ook de gebiedsaanduiding 'industrieterrein' aanwezig. Woningen zijn in strijd met deze bestemming. Ten behoeve van de realisering van de geplande 6 woon-werk units zal een bestemmingsplanwijziging procedure doorlopen moeten worden om de locatie de bestemming wonen te genereren en de gebiedsaanduiding 'industrieterrein' van de locatie te halen.



Afbeelding 1.2: Huidige bestemming

1.4 Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 gaan we in op het Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan aan de Wierselaan nummer 243 is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante milieuaspecten. Dit wordt per onderdeel behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt er een toelichting gegeven op de planregels. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische - en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Wierselaan 243 in Nieuwegein is op dit moment geen bebouwing. De verouderde bedrijfswoning die hier gestaan heeft is omstreeks eind 2020 gesloopt. Op dit moment bestaat het grootste gedeelte uit onverharde grond. Het gedeelte waar parkeerplaatsen zijn gerealiseerd is wel verhard. Dit is duidelijk weergegeven in afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.1: Foto uit december 2019 voordat de bedrijfswoning werd gesloopt.



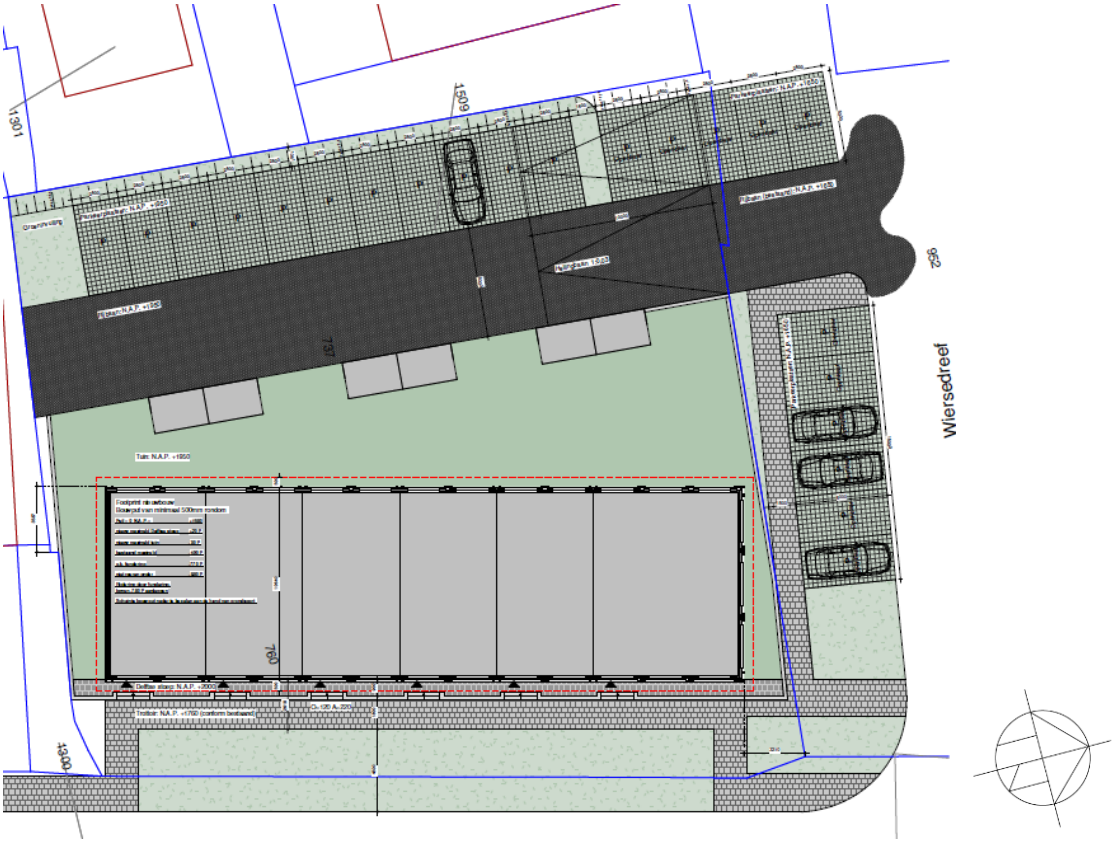
Afbeelding 2.2: Luchtfoto van de situatie vóór de sloop van de bedrijfswoning. Het reeds verharde gedeelte is omlijnd.

2.2 Beoogde situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van zes woon-werk units op de locatie Wierselaan 243. Het bouwplan vangt het gat op tussen werken vanuit huis in de woonwijk en de bedrijfsunits op bedrijventerrein. Gezien de ligging op een overgangszone leent deze

locatie zich uitstekend voor dergelijke woon-werkeenheden. De woningen zijn zo ontworpen dat er op de verdiepingen gewoond kan worden en dat er op de begane grond ruimte is voor bedrijvigheid/dienstverlening.

Hieronder is een uitsnede weergegeven van de situatietekening:



Afbeelding 2.3: Uitsnede situatietekening

De locatie ligt buiten de zorgcirkel. Hierdoor hoeft er geen voorrang verleend te worden aan ouderen, maar gelden de doelgroepen en segmenten uit de Woonvisie: starters, stijgers, ouderen en zorgwoningen. In de segmenten sociale huur, middeldure en dure vrije sector en dure koopwoningen. De initiatiefnemer verwacht de woon-werkunits (deels) als dure vrije sectorhuur en/of (deels) als dure koopwoningen aan te bieden.

In het ontwerp van de woningen is met de volgende punten rekening gehouden:

- Bebouwing vormt de wanden van het openbaar gebied en draagt bij aan het maken van een straatwand. Er is sprake van duidelijke rooilijnen, waarbij nieuwe bebouwing opschuift richting de Wierselaan ten opzichte van de naastgelegen percelen en bestaande bebouwing.

- De inrichting van de Wierselaan zorgt voor eenheid in het gebied. Er is een eenduidig straatprofiel opgesteld waarin parkeren, bereikbaarheid en mobiliteit zijn opgenomen.

- Industriële eigentijdse architectuur, tijdloos modernisme, met oog voor mens en omgeving. Het gebied rondom Huis de Wiers is herkenbaar aan de ingetogen, scherp gesneden

architectuur met een uitgesproken materiaalkeuze en strakke detaillering. De nieuwe ontwikkelingen dienen deze bijzondere architectuur te respecteren. Verwijzingen naar industriële details en materialen versterken dit beeld.

- Het is een woongebied met daaraan gekoppeld bedrijvigheid. De woning moet een koppeling vormen met bijbehorende bedrijvigheid. De begane grond is geschikt voor wonen in combinatie met bedrijfsmatige activiteiten (bijvoorbeeld praktijkruimtes, atelier, dienstverlening, aan huis gebonden bedrijvigheid, showroom). Dit gebied is niet geschikt voor het toevoegen van detailhandel en horeca.

- Nieuwe gebouwde ontwikkelingen vormen zelfstandige toevoegingen met een eigen architectonische expressie.

- De plinten zijn transparant, levendig en makkelijk toegankelijk en versterken de verbinding tussen openbaar en privé. Entrees van woningen en andere functies moeten toegankelijk zijn voor mensen met een fysieke beperking.

- Stedelijke woningtypen en meer aaneengesloten bebouwing: appartementen en herenhuizen. Nieuwe bebouwing/transformaties meer woonuitstraling geven.

- De korrelgrootte van de bebouwing op bedrijventerrein De Wiers is divers. De bestaande rijtjeswoningen van de Wierselaan 235 t/m 241 en de vrijstaande woning aan de Wierselaan 243 uit de jaren 30 van de vorige eeuw vallen uit de toon bij de maat in de directe omgeving. Een schaalvergroting is wenselijk voor een geleidelijke overgang van bedrijventerrein naar woonwijk (en vice versa).

- Minimaal 50% van een kavel moet onverhard zijn conform “Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: Woningbouw 2022”. In totaal wordt 55,7 % van het perceel verhard. Om deze 5,7% te veel verharding te compenseren worden de alle woningen voorzien van groene daken. Hiermee wordt het teveel aan verharding gecompenseerd met 306 m2 halfverharding in de vorm van groene daken. De berekening is hieronder weergegeven. Groen is kwalitatief ingericht, bij voorkeur met lage opgaande beplanting, in plaats van alleen bodembedekkers en gras.

Totaal oppervlakte kavel	719 m2
Totaal verhard	400,2 m2
Verhardingspercentage	55,7 %

norm = 50% -> conclusie = 55,7% → 40,7 m2 te veel verhard

Compensatie d.m.v. groene daken	306 m2



Afbeelding 2.4: Impressie 3D perspectief 1

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Nieuwegein.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht gegaan. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit in de inwerkingtreding van deze wet. De NOVI vervang op rijksniveau de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Nederland staat voor een aantal maatschappelijke opgaven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

De NOVI biedt een perspectief om grote opgaven aan te pakken en samen Nederland mooier en sterker te maken. Hierbij is omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

In de NOVI worden de volgende vier prioriteiten voor het rijk genoemd:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier bovengenoemde prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als korte termijn maatregelen nodig zijn. Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen. De nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is.

De volgende belangen zijn voor dit project relevant:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften

Nummer 3 is voor dit project het meest relevant. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot.

3.2.2 Conclusie NOVI

Het toevoegen van woningen sluit aan op het plan om de woningvoorraad te vergroten. Tevens is er in het plan aandacht besteed aan het klimaat. Het plan is niet in strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten rekening houden met het Barro, en het plan mag hiermee niet in strijd zijn.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingplannen. De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden. Het gaat dan niet alleen om procedure regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Voor deze projecten is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze projecten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.2.4 Conclusie Barro

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de in het Barro aangewezen projecten. Het Barro legt daardoor geen restricties op voor de ontwikkeling.

3.2.5 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Ruimtelijke initiatieven dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij dient te worden bepaald of sprake is van een stedelijke ontwikkeling en zo ja, of hierbij sprake moet zijn van regionale afstemming van het project. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Infomill) en jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling van meer dan 12 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het gaat om de realisatie van 6 woningen. Dit is geen ontwikkeling die wordt bezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2.6 Conclusie rijksbeleid

Onderhavig initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen. Het Barro is niet van toepassing op dit initiatief omdat het plan niet binnen één van de 14 nationale belangen valt. Het plan voldoet aan de Ladder van Duurzame Ontwikkeling omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Provincie Utrecht heeft op 10 maart 2021 de omgevingsvisie vastgesteld. Op 1 april 2021 is deze omgevingsvisie in werking getreden.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil dat de provincie Utrecht er in 2050 uitziet. In de Omgevingsvisie zijn de volgende zeven thema's uitgewerkt:

- Toekomstbestendige natuur en landbouw
- Stad en land gezond
- Klimaat bestendig en water robust
- Duurzame energie
- Vitale steden en dorpen
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
- Levend landschap, erfgoed en cultuur

De provincie Utrecht staat voor een grote uitdaging. De bevolking neemt toe en de provincie moet ervoor zorgen dat er genoeg ruimte is voor haar inwoners. Tevens moet de provincie een gezond en aantrekkelijk leefklimaat hebben. In de omgevingsvisie staan de thema's één tot en met zeven uitgebreid beschreven.

De Omgevingsvisie komt juridisch tot uitdrukking in een Omgevingsverordening met regels voor de fysieke leefomgeving. In paragraaf 3.3.2 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het provinciaal beleid door middel van de regels uit de Omgevingsverordening.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die op 1 april 2021 inwerking in werking is getreden en een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit.

De Provincie hanteert twee centrale uitgangspunten voor het omgevingsbeleid:

1. We kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee we de Utrechtse kwaliteiten behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
2. We concentreren en combineren nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Voor sommige opgaven is veel ruimte nodig, zoals verstedelijking. Het is dan ook een uitdaging om deze opgaven een plek te geven. Het inpassen hiervan heeft effect op de omgeving. Daar wil de provincie de schaarse ruimte efficiënt benutten en functies combineren.

Plan specifiek is het volgende beleid van belang:

Vitale steden en dorpen

De economie van de provincie Utrecht is sterk op diensten georiënteerd. Vanwege de centrale ligging en bereikbaarheid is Utrecht een populaire vestigingslocatie voor logistieke bedrijven.

De beschikbare ruimte voor bedrijfsvestiging in de provincie is schaars. Voor wat betreft bedrijfspanden is er niet of nauwelijks sprake van structurele leegstand en er is weinig voorraad aan beschikbaar en uitgeefbaar bedrijventerrein.

De woningbouwopgave

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Het is noodzakelijk om de woningproductie te versnellen. Het uitgangspunt is dat alle woningbouwplannen die worden gerealiseerd energieneutraal zullen zijn dan wel gebruik maken van duurzame vormen van energie.

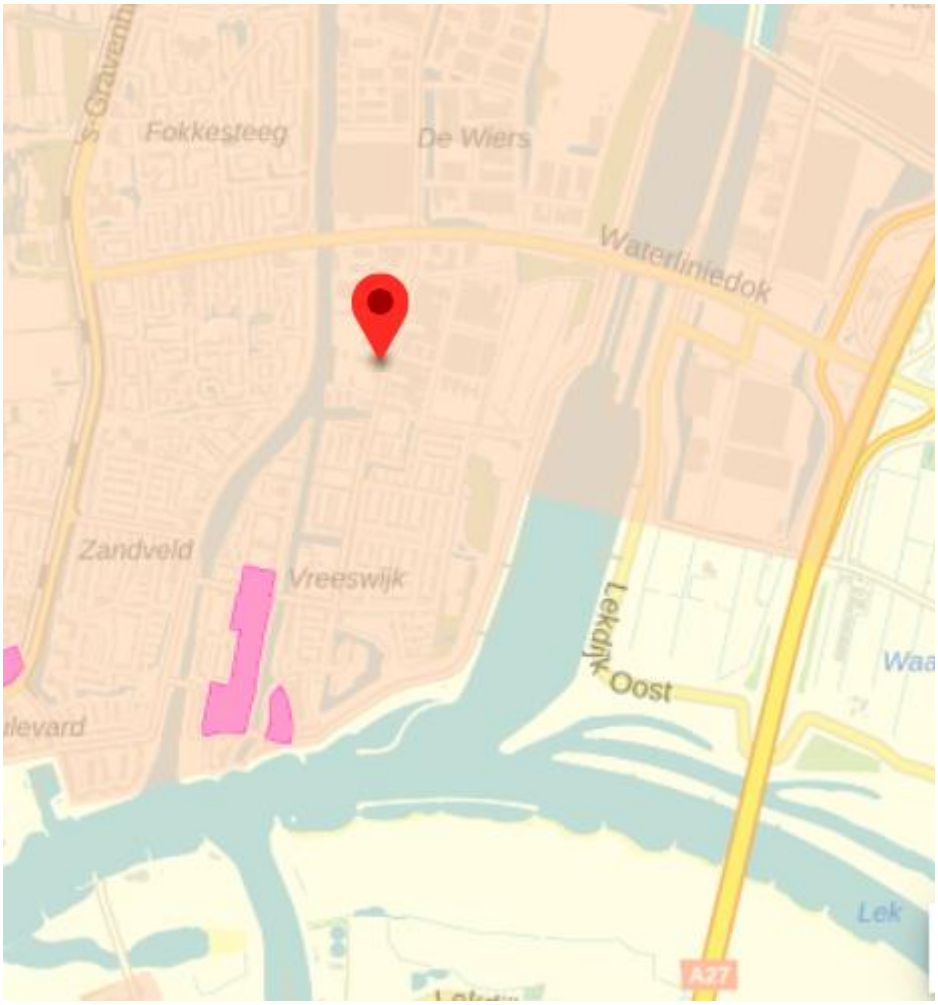
Voor een goed functionerende economie is het van belang dat het 'economisch ecosysteem' kan meebewegen met de veranderende maatschappelijke omstandigheden. Met economisch ecosysteem bedoelen we het geheel van actoren en factoren en de onderlinge afhankelijkheid daartussen die ervoor zorgt dat bedrijven in Utrecht kunnen 'ondernemen'. Om dit te bewerkstelligen besteden we aandacht aan:

- toekomstbestendigheid en innovatie;
- specifieke bedrijvigheid die oog heeft voor de aanpak van maatschappelijke opgaven;
- een onderscheidend woon-, werk- en leefklimaat (kwalitatief hoogwaardig vestigingsmilieu);
- duurzame werkgelegenheid zodat zoveel mogelijk inwoners een passende baan dicht bij huis kunnen vinden;
- een inclusieve en duurzame arbeidsmarkt (gezonde strijd om talent) en een betere aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt.

Op de kaart: Wonen, werken en recreëren kaart 2, valt de planlocatie onder stedelijk gebied. Hiervoor geldt de hieronder genoemde instructieregel.

Instructieregel verstedelijking

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. De woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
    b. De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren kaart 2; Bron; Ruimtelijkeplannen.nl

3.3.3 Conclusie Provinciaal beleid

De woningbouwlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en draagt bij aan het oplossen van het tekort voor woningen en het tekort aan bedrijfshuisvesting. De woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Nieuwegein 2021

Op 1 april 2021 is de omgevingsvisie 'Nieuwegein verstedelijkt en vergroent' door de gemeenteraad vastgesteld. Deze omgevingsvisie beschrijft wat voor stad Nieuwegein in 2040 wil zijn. In deze omgevingsvisie staat de ambitie centraal dat iedere ontwikkeling in Nieuwegein bijdraagt aan de volgende doelen:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit
- Verduurzamen van de stad
- Borgen van de veiligheid van inwoners
- Gezond stedelijk leven voor iedereen

Ook staan in deze omgevingsvisie vier speerpunten beschreven om de geschetste toekomstige stad te realiseren.

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

Nieuwegein heeft rustige, groene woonwijken en een levendig stadscentrum. De gemeente werkt aan veilige gezonde buurten met genoeg ruimte om elkaar te ontmoeten, te spelen en te ontspannen. De gemeente heeft een aantal locaties uitgekozen als kansrijke nieuwbouwlocaties. Op nieuwbouwlocaties is voldoende ruimte en groen belangrijk en moet worden voldaan aan de Nota Ruimtelijke kwaliteit om de stad visueel aantrekkelijk te maken en te houden.

Toetsing

De locatie bevindt zich in het gebied dat door de gemeente wordt gezien als kansrijke nieuwbouwlocatie. De bouw van de woningen zullen bijdragen aan de bedrijvigheid van de stad, vanwege de mogelijkheid tot dienstverlening op de begane grond. De locatie wordt groener ten opzichte van de huidige situatie en ook zal de kwaliteit van de locatie verbeteren aangezien er lange tijd een vervallen leegstaande woning gestaan heeft.

3.4.2 Woningbouwprogramma 2030

Het woningbouwprogramma is vastgesteld door de gemeente Nieuwegein op 18 mei 2017. In het programma wordt uitgebreid de behoefte aan woningen in Nieuwegein beschreven. In april 2019 is het woningbouwprogramma aangevuld en is de nieuwbouwbehoefte opgeschaald van 3.500 naar 5.000 woningen tot 2030. In het programma wordt een deel van de Wierselaan (waaronder de locatie van het plan) gemarkeerd als ‘kansrijke woningbouwlocatie tot 2030’ (zie figuur 3.1).

In december 2019 heeft de gemeente besloten af te zien van de woningbouwplannen op het industrieterrein De Wiers behalve de plannen ten zuiden van de Constructieweg. In dit gebied moet een mooie overgang ontstaan tussen het bedrijventerrein en de woningen in Vreeswijk. De gemeente noemt de mogelijkheid dit gebied te transformeren naar woon-w*erkge*bied.

Toetsing

Het plan levert een bijdrage bij de uitvoering van de plannen die beschreven staan in het woningbouwprogramma. De locatie van het plan bevindt zich binnen een door de gemeente gemarkeerde woningbouwlocatie tot 2030. De locatie van het plan ligt ten zuiden van de Constructieweg. Hierdoor heeft de wijziging van de woningbouwlocatie in december 2019 geen invloed op het plan.

3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid, maar zal juist bijdragen aan de kwaliteit van de locatie en van de stad.

Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-/omgevingsaspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.2 Duurzaamheid

De gemeente Nieuwegein wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn (raadsbesluit 2017 'Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040'). Dit sluit aan op het in werking getreden Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang om de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgas loze gebouwde omgeving, waarbij elektrisch wordt gekookt en verwarmd wordt via een warmtenet, elektrische warmtepompen of andere duurzame technieken. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouwen of transformeren zonder aardgasaansluiting echter niet voldoende. De gemeente Nieuwegein wil dat er nu al volledig energieneutraal en duurzaam wordt gebouwd en verbouwd. Op donderdag 21 april 2022 heeft de Nieuwegeinse gemeenteraad daartoe het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022 vastgesteld. Dit omgevingsprogramma bevat prestatie-eisen en uitgangspunten voor duurzame woningbouw in Nieuwegein, voor de bouwkavel. Het gaat in op de thema's energietransitie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, circulair bouwen, biodiversiteit/natuurinclusief en gezonde leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan prestatie-eisen voor de energieprestatie van een woning (BENG/NOM), het percentage onverhard oppervlak van de buitenruimte op de bouwkavel en een GPR-score van 8,0. In het omgevingsprogramma is een checklist met prestatie-eisen en uitgangspunten opgenomen.

4.2.1 Conclusie Duurzaamheid

Er zal aantoonbaar gestreefd worden naar hoge ambities met betrekking tot duurzaam bouwen. Dit zal in het ontwerpproces verder worden uitgewerkt.

4.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit m.e.r. (beoordelings)procedure moeten worden doorlopen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r. plichtig zijn (onderdeel C) en activiteiten die beoordelingsplichting zijn (onderdeel D). Wanneer een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet MER-plichtig.

Nagegaan is of voor het plan 'Wierselaan 243' een milieueffectenrapportage of een m.e.r. beoordelingsprocedure opgesteld moet worden. Voor ruimtelijke plannen dient een m.e.r. (beoordeling) te worden opgesteld indien;

a. Er sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit op grond van de bijlagen bij het besluit m.e.r.;
b. Voor het plan een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet (Nbw) is vereist. Ad a.
c. er sprake is van een activiteit die in de provinciale milieuverordening is aangewezen als activiteit die kan leiden tot m.e.r. Plicht.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

ad b. Het projectgebied ligt in stedelijk gebied en op grote afstand van een Natura 2000-gebied. De gewenste ontwikkelingen in het plangebied zullen geen significant negatief effect hebben op het Natura 2000-gebied. De externe factoren door de ontwikkelingen zijn dusdanig van aard zijn dat geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied zijn te verwachten, zie paragraaf 'Ecologie'. Een rechtstreekse m.e.r.-(beoordelings-)plicht is derhalve niet aan de orde.

4.3.1 conclusie

In de zin van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) en de Wet milieubeheer is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Geconcludeerd moet worden dat het opstellen van een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is voor dit project.

4.4 Verkeer en parkeren

In het kader van het ruimtelijk plan dient te worden onderzocht of de verkeerstoename leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Ook dient er te worden onderzocht of er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om het plan te realiseren.

4.4.1 Ontsluiting

De ontsluiting vindt plaats via de Wierselaan. Deze weg is onderdeel van de belangrijkste hoofdroute in Nieuwegein, namelijk de route Koninginnenlaan, Oranjestraat, Wierselaan en vervolgens de Nijverheidsweg. Deze route verwerkt het autoverkeer in de wijk. De Wierselaan loopt ten noordoosten van het plangebied direct over in de Nijverheidsweg. De Nijverheidsweg ontsluit het plangebied vanaf het kruispunt Ambachtsweg-Hollandhaven-Weg van de Binnenvaart. De Hollandhaven ontsluit de bedrijventerreinen de Wiers Zuid en Plettenburg.

Er is een stikstofdepositieberekening gemaakt om te onderzoeken of de toename van de verkeersbewegingen een negatieve impact heeft op de stikstofuitstoot. De stikstofdepositieberekening is te vinden in de bijlage.

4.4.2 Conclusie Verkeer

Wegens de kleinschaligheid van het project zal de toename van het verkeer niet leiden tot significante nadelige gevolgen. Ook op het gebied van stikstof zullen er geen significante negatieve effecten zijn op de Natura 2000 gebieden.

4.4.3 Parkeren

Wegens de snel veranderende ontwikkelingen in de parkeerwereld is op 3 november 2020 het Koersdocument Parkeren 2020-2025 (hierna: koersdocument) opgesteld. In het Koersdocument beschrijft de gemeente hoe zij tot 2025 omgaat met parkeren. Uitgangspunt van het Koersdocument is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Er wordt de mogelijkheid geboden om als initiatiefnemer de parkeerbehoefte zelf te onderbouwen, bijvoorbeeld op basis van werkelijk autobezit of CROW-kengetallen. Als deze onderbouwing niet voldoende blijkt, kan worden teruggevallen op de parkeernormen zoals beschreven in het koersdocument. Uitgangspunt hierbij is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Wanneer dit niet haalbaar blijkt, kan er als laatste stap een parkeerdrukonderzoek worden uitgevoerd om na te gaan of er voldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte. Deze stappen zijn in het koersdocument uitgewerkt in de processchema's 'initiatief toetsing en ontwikkeling' en 'initiatief splitsing woning en toetsing'.

Het parkeren ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt volledig op eigen terrein opgelost. Navolgend wordt, met behulp van de parkeernormen uit het koersdocument, gemotiveerd dat er voldoende parkeergelegenheid is.

Het plangebied ligt in een gebied dat in het Koersdocument is aangemerkt als 'schil', zie de volgende afbeelding.



In het plangebied worden zes woon-werk units gerealiseerd, 5 met een oppervlakte van 147 m² en één met een oppervlakte van 200 m². Deze woon-werk units mogen volledig als woning gebruikt worden, maar het is ook toegestaan om op de begane grond (= 50 m²) een werkruimte te realiseren.

Op basis van het koersdocument worden voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen de volgende normen gehanteerd:

- Grondgebonden woning groter dan 160 m²: 1,8 per woning;
- Grondgebonden woning tussen 100 m² en 160 m²: 1,7 per woning;
- Grondgebonden woning kleiner dan 100 m²: 1,4 per woning;

- Werkruimte: 0,66 per 100 m² (dit is de gemiddelde norm van arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven en arbeidsextensieve /bezoekersextensieve bedrijven, overeenkomend met de aard van de bedrijven die toegestaan zijn op de begane grond.

Op basis van de normen is in de volgende tabellen voor twee verschillende situaties (volledig wonen en combinatie wonen/werken) de berekening van de parkeerbehoefte weergegeven.

Situatie 1 – volledig wonen			
	Norm	**Aantal**	**Parkeerbehoefte**
Parkeerbehoefte woning 100 m2 – 160 m²	1,7 per woning	5	8,5
Parkeerbehoefte woning groter dan 160 m²	1,8 per woning	1	1,8
Totaal			**10,3**

Situatie 2 – combinatie wonen/werken			
	Norm	**Aantal**	**Parkeerbehoefte**
Parkeerbehoefte woning kleiner dan 100 m²	1,4 per woning	5	7
Parkeerbehoefte woning 100 m2 – 160 m²	1,7 per woning	1	1,7
Bedrijven in woning	0,66 per 100 m²	50 m²	0,33
Totaal			**9,03**

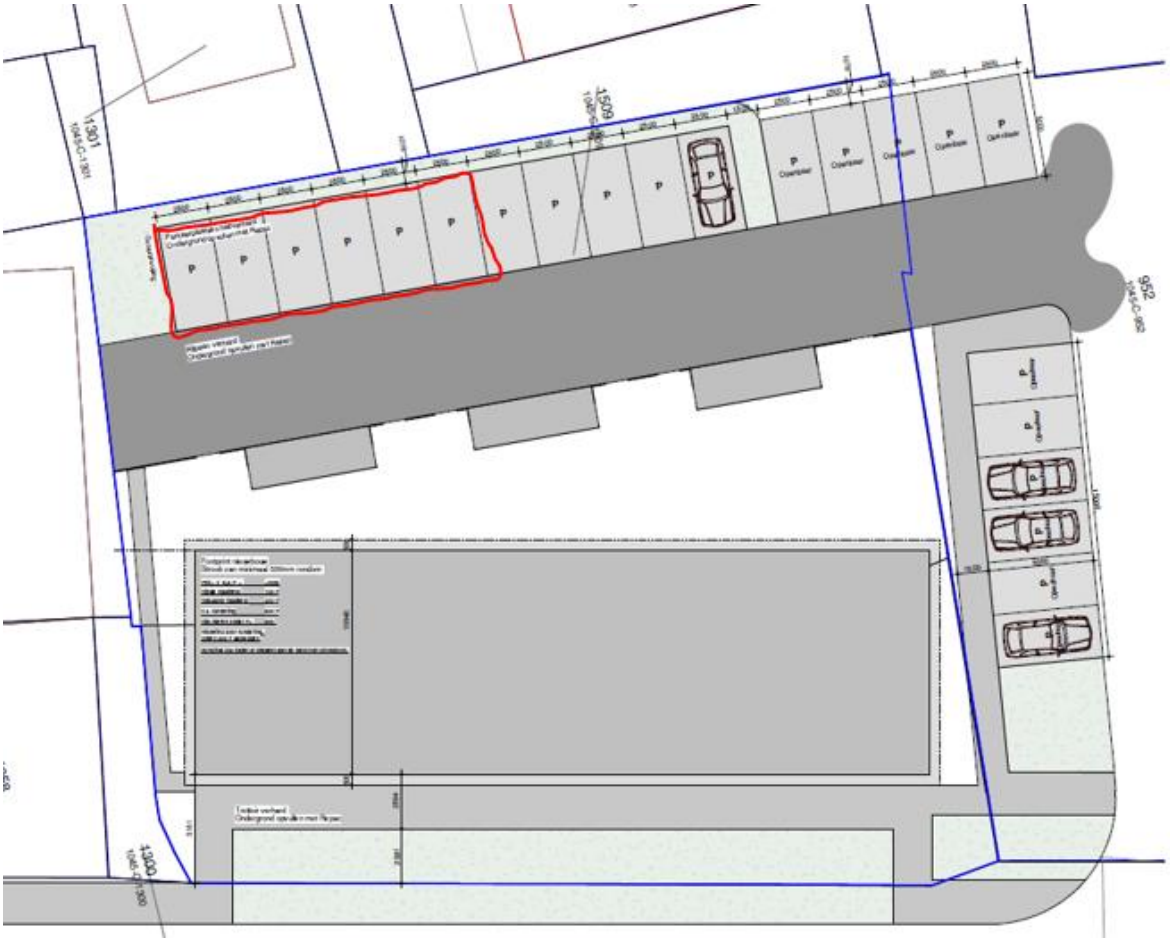
Uit voorgaande tabellen blijkt dat de parkeerbehoefte als gevolg van de berekening als volgt is:

- Situatie 1 – volledig wonen - 10,3 = 11 parkeerplaatsen
- Situatie 2 – combinatie wonen/werken - 9,03 = 10 parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de ontwikkeling moeten er in totaal dus 11 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast dienen de 11 bestaande parkeerplaatsen teruggebracht te worden in het plan. In totaal moeten er dus 11+11=22 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hiervan mogen 6 parkeerplaatsen toegewezen worden aan de woningen (1 per woning). De rest van de parkeerplaatsen zal openbaar toegankelijk zijn.

4.4.4 Conclusie parkeren

Uit afbeelding 4.1 blijkt dat er in totaal 22 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Van deze parkeerplaatsen zullen er 6 (rood gearceerd in de afbeelding) toegewezen worden aan de woningen.



Afbeelding 4.1 - Situatie parkeerplaatsen

4.5 Geluidhinder

4.5.1 Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen. De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen.

4.5.2 Toetsing:

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Nijverheidsweg. De locatie is niet gelegen binnen de zone van andere wegen of spoorwegen. Verder is de planlocatie gelegen binnen de invloedssfeer van de 30km/uur weg, de Wierselaan. Voorts is de locatie gelegen op een geluidgezoneerd industrieterrein en daarmee niet binnen de geluidzone van dit industrieterrein.

Omdat de locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Nijverheidsweg en omdat de locatie is gelegen op een industrieterrein is een geluidonderzoek wegverkeerlawaai en industrielawaai noodzakelijk. Het onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door bureau Kragten. Het onderzoek industrielawaai is uitgevoerd door DMGR. De rapportage van DMGR is toegevoegd als bijlage 2.

4.5.3 Wegverkeerslawaai

De locatie bevindt zich op het gezoneerde Industrieterrein Plettenburg-DeWiers. Bestemming is derhalve industrie. Wegverkeerslawaai is in het kader van Wet geluidhinder (Wgh) niet van belang (30 km/u), wel in het kader van Ruimtelijke ordening.

4.5.4 Toetsing en conclusie wegverkeerslawaai

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau Kragten. Deze is toegevoegd als bijlage 1. Ten gevolge van de Nijverheidsweg bedraagt de berekende geluidsbelasting op de gevels ten hoogste 57 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder ter plaatse van de noord- en oostgevel. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB gerespecteerd. Ter plaatse van de westgevel bedraagt de berekende geluidsbelasting ten hoogste 43 dB. Hier wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Nader onderzoek is niet verplicht, omdat de maximale ontheffingswaarde niet overschreden wordt.

4.5.5 Industrielawaai

De betreffende locatie ligt op het gezoneerde industrieterrein Plettenburg-De Wiers. De locatie bevindt zich aan de rand van dit industrieterrein, waar in de directe omgeving meer woningen zijn gerealiseerd.

De betreffende locatie is onderzocht door DMGR, in dit onderzoek wordt antwoord gegeven op de volgende 2 vragen:

1. Voldoet de geluidsbelasting bij de geprojecteerde woningen aan de voorkeurswaarde en/of maximale ontheffingswaarde zoals opgenomen in de Wet geluidhinder?
2. Worden de aanwezige bedrijven door de woningbouw belemmerd in hun bedrijfsvoering?

4.5.6 Toetsing en conclusie industrielawaai

Omdat de planlocatie is gelegen op het industrieterrein Plettenburg-De Wiers ondervinden de geprojecteerde woningen een geluidsbelasting van ten hoogste (zijde Wierselaan) 54 of 55 dB(A). Hiermee voldoet de geluidsbelasting aan de maximaal toegestane hogere waarde van 55dB(A). Op de kopse gevel aan de noordzijde is de geluidsbelasting op de tweede en derde bouwlaag groter dan 55dB(A). Hier moeten dove gevels worden toegepast.

Vanwege de omliggende bedrijven is sprake van relevante maximale geluidsniveaus (piekgeluiden) van J. Brouwer en Zonen. Voor alle woningen geldt dat niet voldaan wordt aan de grenswaarden. Om de geluidsbelasting op de woningen te verminderen is er gekozen voor een combinatie van een scherm 1,2 – 2,4 m hoogte ter plaatse van de erfafscheiding, toepassing van dove gevels (achterzijde eerste en tweede verdieping, zijgevel begane grond en eerste verdieping) en het toepassen van een gesloten balkonbalustrade.

Op basis van deze maatregelen bedraagt het maximale geluidsniveau 65 dB(A) in de nachtperiode, oftewel 5 dB hoger dan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit. Hiervoor moeten voor J. Brouwer en Zonen maatwerkvoorschriften worden vastgesteld.

4.5.7 Conclusie geluid

Op het onderdeel wegverkeerslawaai wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Nader onderzoek is dan ook niet nodig. Omdat de planlocatie is gelegen op een industrieterrein is er door DMGR een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de woningen vanwege de omliggende bedrijven. Hieruit blijkt dat de maximale geluidsniveaus voor de woningen wordt overschreden. Er zullen maatregelen genomen moeten worden, zoals beschreven in 4.5.6.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De bestemming verandert van bedrijven naar de bestemming wonen met tuin. Dit is een gevoeligere bestemming. Daarom is het van belang om een onderzoek bedrijven en milieuzonering uit te laten voeren om te toetsen of dit negatieve effecten zal hebben op de woonbestemming.

4.6.2 Toetsing

Door Bureau Kragten is in juni 2022 een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 3. De planlocatie is gelegen in een gebied met een afwisseling van bestemmingen. Vanwege deze functiemenging wordt de omgeving gekenmerkt als een gemengd gebied. Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de richtafstand van de bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 2 niet tot aan het plangebied reiken. Voor deze percelen zal geen sprake zijn van belemmering van activiteiten door planrealisatie en zal ter plaatse van het plan een aanvaardbaar leefklimaat worden gegarandeerd. Voor de bedrijfspercelen die ten oosten, noorden en noordoosten van het plan zijn gelegen (bedrijfscategorie 3.1 en 3.2) geldt dat de richtafstanden over het plangebied liggen. Aanvullend onderzoek zal voor deze percelen moeten uitwijzen of sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding, zodat de gevestigde bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en ter plaatse van het plan sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

Bureau Kragten adviseert de bedrijfspercelen ten oosten, noorden en noordoosten van het plan nader te onderzoeken. Zodat de gevestigde bedrijven niet in hun bedrijfsuitvoering worden belemmerd en ter plaatse van het plan sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat. Op dit moment is bevindt zich in deze panden een garage, sportschool, dierenarts en een transportbedrijf. Wanneer nader onderzoek bij de gemeente gewenst is, dan zal dit voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, uitgevoerd worden.

4.7 Bodem

4.7.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd.

De locatie wijzigt met woningbouwontwikkeling van de bestemming bedrijven naar de bestemming wonen met tuin, een gevoeligere bestemming. Daarom is voor het plan inzicht in de bodemkwaliteit noodzakelijk. Omdat de beschikbare bodemonderzoeksgegevens verjaard zijn, is voor wijziging van de bestemming en een omgevingsvergunning (bouwen) een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Wierselaan 243 te Nieuwegein. Het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 4. De onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van de voorgenomen onroerend goed transactie en toekomstige herontwikkeling van de locatie. De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de normen NEN 5725:2017, de NEN 5740/A1:2016, de NEN 5707:2015/C2:2017 en de NEN 5897:2015/C2:2017.

Middels onderhavige onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief PFAS en asbest) ten behoeve van de voorgenomen onroerend goed transactie en toekomstige herontwikkeling ter plaatse van de Wierselaan 243 te Nieuwegein in voldoende mate vastgesteld. De bodemvreemde lagen hebben niet geleid tot een (ernstige) bodem- en/of asbestverontreiniging en/of verslechtering van de bodemkwaliteit. Daarnaast zijn er zintuigelijk en analytisch geen waarnemingen gedaan die duiden op dempingsmateriaal van

de voormalige insteekhaven. De voormalige boomgaard heeft eveneens niet tot een verontreiniging met OCB geleid.

4.7.3 Conclusie bodem

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan onzes inziens geen belemmeringen tegen de voorgenomen onroerend goed transactie en toekomstige herontwikkeling op de locatie. Het bodemrapport is toegevoegd als bijlage 4.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om risico's door:

- Opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen.
- Het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Het begrip risico is een combinatie van kans en effect. Namelijk de kans dat een ongeval zich voordoet en het effect ervan. Bij externe veiligheid hebben we het over situaties met gevaarlijke stoffen en/of windturbines en/of vliegtuigen nabij luchthavens. Andere calamiteiten, zoals bijvoorbeeld een dijkdoorbraak, vallen niet onder externe veiligheid.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor kwetsbare objecten (zoals woningen) moet gekeken worden naar externe veiligheid. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet binnen de risicocontour van bestaande risicobronnen liggen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen en luchthavens.

4.8.1 Toetsing

De dichtstbijzijnde risicobron is het LPG station langs de Nijverheidsweg. Locatie ligt ruim buiten toetsingsafstand van 150 m (>250 m).

4.8.2 Conclusie externe veiligheid

Dit onderdeel is niet van toepassing op de huidige locatie.

4.9 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO2) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM10) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in

betekenende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. Concreet betekent dit dat tot de toename van 1500 woningen geen berekening naar luchtkwaliteit nodig is, of bij omrekening hiervan naar andere functies.

4.9.1 Conclusie luchtkwaliteit

Onderhavig initiatief blijft ver onder de grenswaarde van het NIBM criterium. De omgevingsvergunning zal dus niet leiden tot een toename van luchtverontreiniging.

4.10 Ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in het gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

4.10.1 Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NNN. Het plangebied ligt op ruim voldoende van een natura-2000 gebied.

4.10.2 Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van deze wet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

4.10.3 Zorgplicht

De zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering.

4.10.4 Onderzoek

Er is contact geweest met een ecoloog. Deze gaf aan dat op de planlocatie de ingreep waarbij natuurwaarden verloren kunnen gaan al heeft plaatsgevonden, namelijk de verwijdering van de verpauperde bedrijfswoning. Er zijn nu geen beschermde natuurwaarden meer te verwachten. In het kader van de bestemmingsplanwijziging hoeft daarom geen QuickScan uitgevoerd te worden.

Er is een stikstofdepositieberekening gemaakt om mogelijke significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden uit te sluiten. Uit de berekeningen is gebleken dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op Natura 2000 gebieden. De stikstofdepositieberekening is toegevoegd als bijlage 6.

4.10.5 Conclusie ecologie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen qua ecologie.

4.11 Archeologie

4.11.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De erfgoedwet zorgt voor het behoud en bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. In deze wet is vastgelegd

hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan en wie welke verantwoordelijkheden draagt. In de gemeentelijke bestemmingsplannen wordt rekening

gehouden met de (te verwachten) archeologische waarden. Dit blijft in stand. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal worden opgenomen in de omgevingswet, deze zal naar verwachting in 2023 in werking treden.

4.11.2 Toetsing

Het plangebied ligt volgens de beleidskaart in een Archeologisch waardevol verwachtingsgebied (AWV-2). Hieronder is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart weergegeven.

Het plangebied valt in het vigerende bestemmingsplan ‘Vreeswijk-Noord’ in een zone met de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 4’. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij een wijziging in het bestemmingsplan voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv. Dit betekent dat gezien de omvang van de voorgenomen bodemingrepen archeologisch vooronderzoek nodig is. Deze regels komen overeen met de archeologische waarde AWV 2 die de gemeente aan het plangebied heeft toegekend. (Afbeelding 4.2)



Afbeelding 4.2: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart. (Bron: Nieuwegein.nl)

In juli 2022 is er een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door Transect. Het onderzoek bestaat uit een archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specifiëren van de archeologische verwachting. Aan de hand van beschikbare informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik binnen en rondom het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting, door het verzamelen van informatie over de feitelijke bodemopbouw, bodemreliëf en bodemintactheid in het plangebied. Hiermee ontstaat inzicht in de landschapsvormende processen en landschappelijke eenheden uit het verleden. Het veldonderzoek is uitgevoerd in de vorm van een booronderzoek.

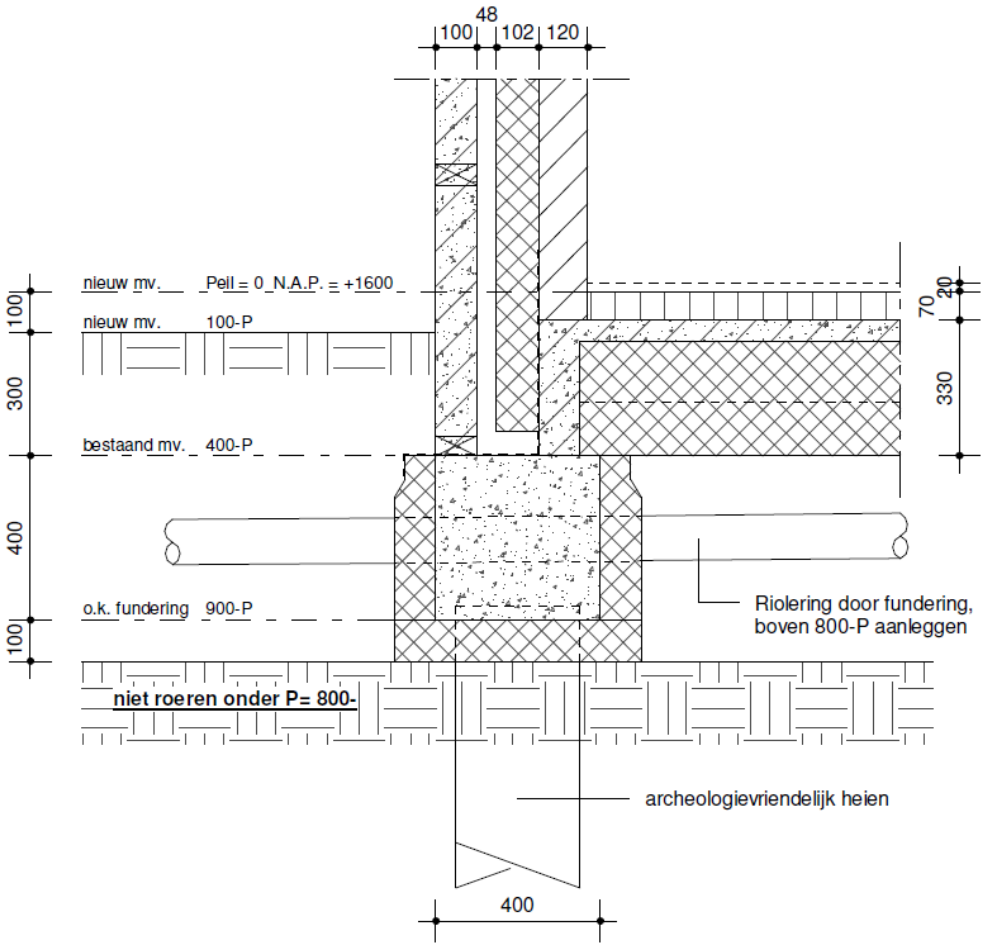
Uit het onderzoek bleek dat de resultaten landschappelijk gezien sterk afweken van dat wat werd verwacht. Uit de boringen blijkt dat het plangebied op de zuidrand van een crevassegeul ligt die hier waarschijnlijk door het komgebied gelopen moet hebben. De aanwezigheid van deze crevasse verandert daarmee ook het archeologisch verwachtingspatroon voor resten uit de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen, die

dus naar hoog kan worden bijgesteld. de verwachting op resten uit de periode Neolithicum-Bronstijd is naar laag bij te stellen.

Advies
Aangezien buiten de lokale verstoringen (de plaats van de vroege bebouwing) een hoge archeologische verwachting geldt, verdient het de aanbeveling bij bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en heeft als doel om de aanwezigheid van behoudendswaardige resten in het plangebied in beeld te brengen. Zodoende zijn ook uitspraken te doen over de exacte betekenis van de oude ophogingslaag in het plangebied in relatie tot de verschillende, historisch bekende elementen rondom het plangebied. Voor een dergelijk onderzoek is op voorhand een Programma van Eisen (PvE) nodig, dat door de gemeente Nieuwegein is beoordeeld en goedgekeurd.

Uitvoering
De funderingsbalk wordt geplaatst op maximaal -50 cm onder het huidige maaiveldniveau. Het huidige maaiveld ligt 30 à 40 cm lager dan de omliggende percelen. Het plan is om het maaiveld op te hogen tot dezelfde hoogte als het maaiveld van de omliggende percelen. Het niet te roeren gedeelte van de bodem kan daarom worden bijgesteld naar minimaal -80 cm onder het maaiveld. In onderstaande afbeelding is inzichtelijk gemaakt dat de funderingsbalk gerealiseerd wordt boven het niet te roeren gedeelte van de bodem: -50 cm onder het huidige maaiveld = -80 cm onder het beoogde maaiveld.

Daarnaast is in onderstaande afbeelding te zien dat de riolering ook hoger dan -80 cm onder het beoogde maaiveld wordt gerealiseerd. Dit geldt ook voor alle overige kabels en leidingen.



De funderingspalen worden gepositioneerd conform de leidraad die beschreven is in de handreiking archeologievriendelijk bouwen opgesteld door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De uitgangspunten t.b.v. paalfunderingen zijn:

1. De noodzaak van paalfundering kan gemotiveerd worden aan de hand van het bouwplan en het uitgevoerde zettingsonderzoek.
2. Minimalisering van het aantal palen om bodemverstoringen te beperken.
3. Uitgaande van de oppervlakte van palen, verstoren palen maximaal 2% van de oppervlakte van de vindplaats in het plangebied.
4. Afstand tussen de palen(rijen) gerekend van rand tot rand bedraagt minimaal 4 m.
5. Typen palen gebruiken die de bodem zo weinig mogelijk verstoren.
    a. bij voorkeur grondvervangende palen in stevige (zandige) bodems.
    b. grondverdringende palen kunnen eventueel in slappe klei- of veenbodems.
    c. grondverdringende schroefpalen en groutinjectiepalen altijd vermijden.
6. Methode van inbrengen van palen gebruiken die de bodem zo weinig mogelijk verstoort.

4.11.3 Conclusie archeologie

Vanwege de hoge archeologische verwachting, moet er een vervolgonderzoek worden uitgevoerd worden bij bodemingrepen dieper dan 50 cm -Mv. Er vinden geen bodemingrepen plaats dieper dan 50 cm -Mv (huidig maaiveld). Daarnaast worden de funderingspalen gepositioneerd conform de uitgangspunten die beschreven zijn in de handreiking archeologievriendelijk bouwen. Er is daarom geen vervolgonderzoek nodig. Het rapport van Transect is toegevoegd als bijlage 5.

4.12 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt op de cultuurhistorische integrale waarderingskaart gedeeltelijk in een cultuurhistorische zone die hoog gewaardeerd wordt (CHW5). De reden voor deze hoge waardering is onder andere de zichtbare relatie van de bebouwing in het gebied met het water van het Merwedekanaal/de Vaartse Rijn, evenals de historische link met buitenplaats De Wiers. Het plangebied maakte tot in de 19e eeuw nog deel uit van de buitenplaats. Verder grenst het plangebied aan de oostzijde aan de historische Wierselaan en aan de noordzijde eveneens aan een historische weg (topografische kaart eind 19e eeuw).

Conform het bestemmingsplan ligt het gebied in een zone van bescherming en behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden. De volgende waarden die beschermd en behouden moeten blijven, worden daarbij genoemd:

1. De nog bestaande ruimtelijke structuren van de buitenplaats de Wiers;
2. De historische perceelsrichting en kavelstructuur van oude ontginningen die zich uit in de richting van bebouwing, stratenpatroon, sloten, (laan)beplanting;
3. De historische zichtrelaties op en fysieke relatie met de dijken van het Merwedekanaal, Vaartse Rijn (Lekkanaal en Lekdijk);
4. De aanwezigheid en zichtbaarheid van historische kanalen;
5. Het historisch bebouwingslint langs Vaartse Rijn met op het water gerichte structuren, bedrijvigheid
6. gericht op kanaal en oorspronkelijke insteekhavens;
7. De aanwezige structuur van weteringen en sloten (langs wegen);
8. De aanwezige kadestructuren van middeleeuwse ontginningen;
9. Historische of historisch passende groenstructuren;

Het uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat ze primair beogen cultuurhistorie waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse/cultuurhistorisch onderzoek is daarbij een voorwaarde. Behoud, onderhoud en versterken gaan voor vernieuwen en ontwikkelen.

Bij ruimtelijke ingrepen zijn cultuurhistorische aspecten leidend in de afweging. Vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor cultuurhistorische waarden.

Bovenstaande waarden kunnen als inspiratie dienen bij toekomstige ontwikkelingen. Het erfgoed kan gezien worden als een kans om het verhaal van het gebied beleefbaar te maken en het gebied van een passende en inspirerende identiteit te voorzien. Dit kan het gebied

een aantrekkelijke en onderscheidende vestigingsplaats maken voor bedrijven en toekomstige bewoners.

4.12.1 Conclusie cultuurhistorie

Het plangebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde omdat het onder andere deel uitmaakte van het landgoed van buitenplaats De Wiers. Huis de Wiers is een beeldbepalend monument in de directe omgeving van het plangebied. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de cultuurhistorische ruimtelijke structuren in de directe omgeving en is in hoogte en stedenbouwkundige opzet ondergeschikt aan Huis de Wiers.

4.13 Water en Klimaatadaptatie

4.13.1 Algemeen

Voor ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen is het nodig om een watertoets uit te voeren. Het doel van deze watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater.

De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

4.13.2 Het project – de verharding

Alvorens het aspect ‘water’ te beoordelen aan de hand van de watertoets is het van groot belang inzicht te krijgen in de huidige en de beoogde watersituatie. In de huidige situatie is een groot deel van het perceel al verhard, grotendeels door parkeerplaatsen. Tot 2020 stond er ook een bedrijfswoning op het perceel.

Op het reeds onbebouwde perceel worden zes woon-werk-units gerealiseerd met bijbehorende berging en parkeervoorziening. In totaal wordt, zoals eerder omschreven, 55,7% van het perceel verhard. De woningen en de parkeerplaats zorgen voor een groot deel van de verharding. Daarom zullen de woningen voorzien worden van een groen dak ter compensatie.

4.13.3 Watertoets

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer door rijk, provincies, gemeenten en

waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Conclusie digitale watertoets
Uit de watertoets is geconcludeerd dat het plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het "standstill 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.

4.13.4 Klimaatadaptatie

In de vorige paragraaf is geconcludeerd dat er geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het is naast het “standstill beginsel” ook belangrijk de waterhuishouding te verbeteren. We krijgen in Nederland namelijk steeds meer te maken krijgen met langere droge periodes en steeds heftigere regenbuien. Daarom wil de gemeente Nieuwegein dat iedere ruimtelijke ontwikkeling of herstructurering aan de prestatie-eisen klimaatadaptatie wordt getoetst:

1. Op gebouwniveau worden klimaatadaptieve maatregelen toegepast zoals groene daken, groene gevels, enz.
2. Voor de buitenruimte is het uitgangspunt een verhouding van één op één tussen verharding en groen/halfverhard en/of water te realiseren.
3. De inrichting van het plangebied is klimaatadaptief.
4. Hemelwater is afgekoppeld van de riolering. Het plangebied wordt zo ingericht dat bij een hevige regenbui een deel wordt opgevangen en vertraagd wordt afgevoerd.

Conclusie klimaatadaptatie
Bij een hevige regenbui kan het grootste gedeelte van het regenwater meteen infiltreren. De rest van het regenwater zal tijdelijk worden vastgehouden door het mos sedum dak. De maatregelen rondom klimaatadaptatie die worden genomen zijn:

- 44,3% van het kavel niet verharden
- De parkeerplaatsen realiseren door halfverharding toe te passen
- 306 m2 groen dak realiseren

4.13.5 Grondwater

Tijdens het bodemonderzoek is er gebleken dat er geen verontreinigde stoffen aanwezig zijn in het grondwater.

4.13.6 Afvalwater

Om in de nieuwe situatie aan te kunnen sluiten op het gemeentelijk riool dient er voldoende ruimte aan de zijde van de Wierselaan te zijn om een DWA en HWA riool te kunnen aanleggen. Deze verzamelriolen worden aangesloten op de riolen die liggen in de weg aan de noordzijde van het plan. Hier zal in het plan rekening mee worden gehouden.

4.13.7 Huishoudelijk afvalwater

De binnen riolering zal worden uitgevoerd conform de NEN 3215. Er is een rioleringsplan gemaakt voor het plan.

4.13.8 Hemelwater

De beoogde woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Conform de Leidraad Riolering en het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt voor nieuwbouw een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Overig afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt, volgens dit principe, de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het hemelwater langer vastgehouden door middel van de toepassing van mos sedum daken. Daarnaast kan er water infiltreren ter plaatse van de onverharde delen in het plangebied. Het overige hemelwater wordt afgevoerd naar AWZI. Dit zorgt voor een positief effect op de waterhuishouding.

4.13.9 Waterberging mos-sedum dak

Het dak van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien van 306 m2 mos-sedum. Het mos-sedum dak zorgt ervoor dat hemelwater vertraagd wordt afgevoerd of verdampt. Per m^2 groen dak wordt er 38 millimeter, dat is 38 liter, water vastgehouden. Dit komt overeen met in totaal 11.628 liter water.

4.13.10 Conclusie water

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.14 Lichthinder

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

4.14.1 Conclusie Licht

In de omgeving zijn geen sportvelden, lichtbakken met reclame op schijnwerpers tegen inbraak te vinden. Nader onderzoek naar lichthinder is daarom ook niet nodig.

4.15 Overig

Er hoeft geen rekening te worden gehouden met enige windhinder rondom het gebouw. De bouwhoogte blijft ruim beneden de 15 meter en het gaat om een beschut liggende bebouwing. Er hoeft ook geen rekening te worden gehouden met eventuele radarverstoring omdat het plangebied buiten de in de gemeente Nieuwegein liggende radarverstoringszone voor gebouwen ligt. Er is geen bovengrondse hoogspanningslijn in de nabijheid van het betreffende gebied.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan namelijk de verbeelding en de regels. Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op hetgeen dat in de regels en in de verbeelding is vastgelegd.

6.1 Opzet van de regels

De regels zijn onder te verdelen in drie hoofdstukken:

1: Inleidende regels
2: bestemmingsregels
3: algemene regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 (inleidende regels) bevat de begrippen en de wijze van meten.

- Begrippen: In dit artikel zijn de definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen.
- Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De volgende bestemmingen worden omschreven: Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied, Gemend en Waarde-Archeologie 4. De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

- Bestemmingsomschrijving: Omschrijving van de toegestane activiteiten.
- Bouwregels: Eisen waaraan de bebouwing moet voldoen.
- Specifieke gebruiksregels: Welk specifiek gebruik heeft men voorogen en onder welke voorwaarden.

Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels beschreven. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien

een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan een keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene aanduidingsregels: In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels: In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels: In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels voorzien in de mogelijkheid om de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen.
- Overgangs- en slotregel: In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.
- In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op de grond van artikel 3.1.6. van het Bro in de toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijk ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Een en ander dienst te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dienst een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Plankosten maken als zodanig onderdeel uit van de kostensoortenlijst

Door initiatiefnemer is aangegeven dat de kosten voor de planuitwerking en uitvoering van het inrichtingsplan horende bij het bouwplan, buiten beschouwing gelaten dienen te worden. Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het inrichtingsplan voor de openbare ruimte uitvoeren, e.e.a. conform het Handboek Stedelijk Tapijt Nieuwegein (2012).

De exploitatiekosten worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de procedure van de omgevingsvergunning worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten met de gemeente Nieuwegein en de ontwikkelende partij.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de nieuwbouwbehoefte zoals beschreven in het woningbouwprogramma 2030. Het gedeelte van het industrieterrein de Wiers ten zuiden van de Constructieweg door de gemeente aangewezen als transitiegebied van industrie naar woon-werkgebied. De procedurestappen voor onderhavig bestemmingsplan worden uitgevoerd conform hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht.
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juni tot en met 6 juli ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juni tot en met 6 juli 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één inspraakreactie ontvangen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de overlegpartners, te weten het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de provincie Utrecht. In bijlage 7 is de notitie beantwoording inspraak- en vooroverleg opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 oktober tot en met 20 november ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in bijlage 8.

Hoofdstuk 8 Bijlagen

Bijlage 1 - Akoestisch onderzoek bureau Kragten
Bijlage 2 - Rapportage geluidsonderzoek DMGR
Bijlage 3 - Bedrijven en Milieuzonering
Bijlage 4 - Wierselaan 243 bodemrapport
Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek
Bijlage 6 – Aerius berekening
Bijlage 7 – Notitie beantwoording inspraak- en vooroverleg
Bijlage 8 – Nota beantwoording zienswijzen