

**Bestemmingsplan
Meanderpark Nieuwegein
Gemeente Nieuwegein**

Toelichting

NL.IMRO.0356.BPPW2017HER001-VA03

Status: Vastgesteld





Meanderpark Nieuwegein

Toelichting

Vastgesteld

opdrachtgever	Bouwbedrijf De Waal B.V.
rapportnummer	H 5583-3-RA-003
datum	26 juni 2018
referentie	DdB/TKe/KS/H 5583-3-RA-003
verantwoordelijke	ing. D.J. den Boer
opsteller	ir. A.C.R. Kessen +31 24 3570794 t.kessen@peutz.nl

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 24 357 07 07, mook@peutz.nl, www.peutz.nl

kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2008

mook – zoetermeer – groningen – düsseldorf – dortmund – berlijn – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Bij het plan behorende stukken	4
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.4 Vigerende regelingen	6
1.5 Leeswijzer	6
2 Het plangebied: bestaand en beoogd gebruik	8
2.1 Bestaande situatie plangebied	8
2.2 Beoogde situatie plangebied	9
3 Beleidskader	15
3.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	15
3.2 Gemeentelijk beleid	19
4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Verkeer en parkeren	25
4.2 Milieueffectrapportage	26
4.3 Bedrijven en milieuzonering	26
4.4 Geluid	28
4.5 Luchtkwaliteit en stofhinder	30
4.6 Geur	31
4.7 Externe veiligheid	32
4.8 Bodem	35
4.9 Water	35
4.10 Flora en fauna	36
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	38
5 Juridische planaspecten	40
5.1 Planomschrijving	40
5.2 Opzet van de planregels	40
6 Uitvoerbaarheid	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Waal Beheer o.g. Utrecht B.V. is beheerder van het kantorencomplex De Meander, gelegen aan de Martinbaan te Nieuwegein. Het complex, voorheen in gebruik als onder andere kantoor/bedrijfsverzamelgebouw, regionaal opleidingscentrum (ROC) en gedeeltelijk als gemeentehuis van Nieuwegein, staat al enige tijd leeg. De Waal heeft het voornemen het gebouw te transformeren tot woningen. Beoogd wordt 253 appartementen te realiseren.

Ten behoeve van de voorgenomen functieverandering van het pand is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De Waal heeft hiertoe in eerste aanleg een principe-verzoek ingediend. In reactie op het principe-verzoek heeft het college van Burgemeester en Wethouders op 25 oktober 2016 aangegeven in principe en onder voorwaarden in te stemmen met de transformatie van De Meander.

f1.1 *Gebouw De Meander te Nieuwegein.*



1.2 Bij het plan behorende stukken

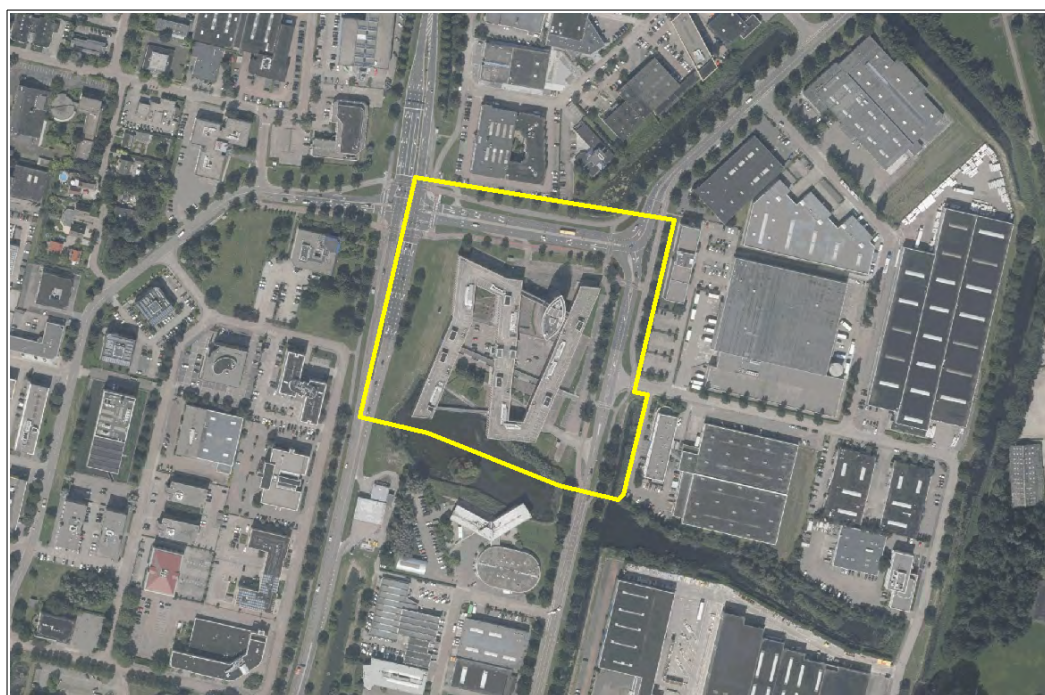
Het bestemmingsplan Meanderpark bestaat uit een toelichting, de regels en een verbeelding (plankaart). De toelichting van het bestemmingsplan geeft de aan het plan ten grondslag liggende overwegingen weer. Bovendien zijn hierin de resultaten van het vooroverleg en de inspraakprocedures opgenomen. De regels vormen samen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de regels wordt beschreven welke functies zijn toegestaan (gebruik) en wordt daarnaast aangeduid welke mogelijkheden er worden geboden voor het bouwen van bouwwerken.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de westzijde van Nieuwegein, op de rand van industrieterrein Plettenburg-De Wiers. In figuur 1.2 is de ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Plettenburgerbaan, de Martinbaan en de Structuurbaan rondom het gebouw De Meander alsook de watergang direct ten zuiden van het gebouw.

f1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.



1.4 Vigerende regelingen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Plettenburg – De Wiers 2009”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Nieuwegein d.d. 17 februari 2010.

Het perceel van De Meander heeft krachtens dit bestemmingsplan de bestemming “Gemengd”, bedoeld voor kantoren, bedrijven, opleidingsinstituten en (kleinschalige) horeca. De omliggende gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied kennen de bestemming Groen, Verkeer en Water.

In figuur 1.3 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven.

f1.3 Uitsnede bestemmingsplankaart Plettenburg-De Wiers 2009.



Ter plaatse van de bestemming “Gemengd” is tevens een parkeergarage toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 25 meter en het maximaal toegestane bebouwingspercentage bedraagt 60% van het bouwvlak.

Wonen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan in De Meander.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende toelichting op het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied en het beoogd gebruik in de toekomst. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante ruimtelijke beleidskaders. In hoofdstuk 4 worden de



omgevingsaspecten van het initiatief beschreven, hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. besproken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Het plangebied: bestaand en beoogd gebruik

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de westzijde van Nieuwegein, op de rand van industrieterrein Plettenburg-De Wiers. Het gebied wordt globaal begrensd door de Plettenburgerbaan, de Martinbaan en de Structuurbaan rondom het gebouw De Meander alsook de watergang direct ten zuiden van het gebouw.

Het gebouw De Meander is gebouwd in 1998/1999 en vanaf 2000 in gebruik geweest als kantoor/bedrijfsverzamelgebouw, ROC en gemeentehuis van Nieuwegein. Vanaf 2011 zijn de diverse huurders vertrokken en is het pand geleidelijk leeg komen te staan. Het gebouw, met de kenmerkende Z-vorm en de glazen "lens", kent een oppervlakte van ca. 22.000 m².

In figuur 2.1 zijn enkele aanzichten van De Meander weergegeven vanaf de Plettenburgerbaan (bovenste foto's), de Martinbaan (foto links onder) en Structuurbaan (foto rechts onder).

f2.1 Foto's bestaande situatie plangebied.



Het perceel van De Meander wordt begrensd door de aanwezige infrastructuur, de Plettenburgerbaan, de Martinbaan en de Structuurbaan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het industrieterrein Plettenburg – De Wiers. In de directe omgeving van het gebouw zijn diverse bedrijven gevestigd aan onder andere de Parkerbaan, de Celsiusbaan, de Fahrenheitbaan en de Archimedesbaan. Aan de overzijde van de Plettenburgerbaan zijn thans met name kantoren gevestigd, voor dit gebied is een geleidelijke verkleuring naar wonen voorzien.

2.2 Beoogde situatie plangebied

Beoogd wordt het leegstaande kantoorgebouw te transformeren tot een woongebouw in een parkachtige setting, waarbij 253 appartementen worden gerealiseerd. Bij verdere optimalisatie van het ontwerp van het gebouw kunnen nog enkele wijzigingen optreden in de plattegrond-indelingen (1-, 2- of 3-kamerappartementen) en daarmee in het totale aantal woningen, een en ander mede afhankelijk van de woonvraag van cliënten van Portaal. Voorliggend bestemmingsplan maximeert het aantal appartementen daarom op 275. In figuur 2.2 is een artist impression weergegeven van het woongebouw en de aansluiting op de openbare ruimte.

f2.2 Artist impression De Meander en omgeving.



Vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch oogpunt worden diverse inspanningen gepleegd om de locatie De Meander om te vormen tot een prettige woon- en leeflocatie. Op drie schaalniveaus worden voorzieningen getroffen:

- op woning- en gebouwniveau;
- op perceelsniveau;
- op gebiedsniveau.

Onderstaand worden deze schaalniveaus nader toegelicht.

Schaalniveau woning en gebouw

Het gebouw wordt ingedeeld in 253 appartementen. De architectonische uitstraling van het gebouw wordt “verzacht”, zodat het pand meer een woonuitstraling krijgt. Onder andere door de toevoeging van franse balkons ontstaat een diverser gevelbeeld. Ook komen er meer zichtbare in- en uitgangen vanuit het gebouw naar het omliggend maaiveld. De mogelijkheid wordt opengelaten om in een deel van het gebouw (semi-)openbare functies toe te voegen in de vorm van bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte en kleinschalige commerciële of medische voorzieningen. Ook de “lens”, waarvan nog onzeker is of deze behouden kan blijven omdat nog geen nieuwe functie gevonden is, zou hiertoe ingezet kunnen worden.

De ontwikkeling van deze locatie past binnen de prestatieafspraken die corporaties en gemeenten hebben afgesproken. Partijen gaan uit van het mixen van doelgroepen, waarbij ook woningzoekenden die urgent op zoek zijn naar een woning maar geen urgentie kunnen krijgen in aanmerking kunnen komen voor huisvesting.

De locatie en het woonproduct lenen zich uitermate goed voor de huisvesting van deze groepen. Het gebouw biedt vanuit het ontwerp al kansen voor wonen in een meer community-achtige sfeer. Gedacht wordt aan een woonconcept waar de verschillende groepen die hier huisvesting vinden elkaar ondersteunen. Ook een extra inzet op het beheer moet bijdragen aan een goed en prettig woonmilieu. Idee is om de bewoners door zelforganisatie daar een rol in de laten spelen. Een goede selectie in de verhuur van dragende bewoners en de juiste mix van dragend en niet dragend is van groot belang. De community die wordt gebouwd creëert voor meer kwetsbare doelgroepen (uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders) een plek waarin ze zich thuis en geaccepteerd voelen, waar zij aan integratie en herstel kunnen werken. In de traditionele huisvesting komt dit vaak veel minder van de grond doordat er veel minder aansluiting en acceptatie van de directe woonomgeving is. De Meander biedt een meer beschermde woonomgeving dan in een reguliere setting. Juist ook door meer sociale controle is er veel beter en meer zicht op elkaar.

Bij de transformatie van het gebouw worden de mogelijkheden onderzocht van een zo hoog mogelijke ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid, bijvoorbeeld door het dakoppervlak te gebruiken voor zonnepanelen. De parkeerruimte op het dak komt te vervallen. De parkeervoorzieningen op maaiveld en in de parkeergarage zijn voldoende om de parkeervraag op eigen perceel op te vangen.

Schaalniveau perceel

In het perceel ligt de kracht van De Meander. Direct aansluitend aan de woningen ligt een grote groenvoorziening en een waterpartij. Het omliggende maaiveld wordt vrijwel automatisch “toegeëigend” door het complex. Het binnenterrein biedt voldoende ruimte voor een gemeenschappelijke groenvoorziening en een beleefbare buitenruimte voor ontmoeting en recreatie, bijvoorbeeld door het creëren van zitmogelijkheden en het plaatsen van speeltoestellen. Het is ook denkbaar voorzieningen te treffen die de huurders

ondersteunen in beheer en zelforganisatie zoals een collectieve ruimte. In uitstraling van gebouw en directe woonomgeving is het doel te komen tot een woonbuurt c.q. gemeenschap in sfeer en uitstraling.

In figuur 2.3 is een impressie gegeven van het perceel en de relatie tussen het gebouw en het aansluitende maaiveld.

f2.3 Impressie woongebouw en perceel.



Schaalniveau gebied

Ligging ten opzichte van Rijnhuizen

De transformatie van Meander staat niet op zichzelf, aan de overzijde van de Plettenburgerlaan ligt het gebied Rijnhuizen. Dit gebied is in de Structuurvisie 2030 aangewezen als een gebied dat kansen biedt om te transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd, hoogwaardig gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Hiermee wordt een nieuw milieu toegevoegd aan Nieuwegein dat nu nog niet aanwezig is. Inmiddels is deze transformatie in volle gang.

Om het gebied voor zowel ondernemers als bewoners aantrekkelijk te maken wordt onder andere geïnvesteerd in het creëren van eenheid en samenhang in het gebied, de toegankelijkheid van het gebied en de oriëntatiemogelijkheden van het gebied worden verbeterd en de recreatieve- en verblijfskwaliteit wordt versterkt. Ook de bereikbaarheid van voorzieningen wordt verbeterd door de aanleg van een nieuwe brug over het Merwedekanaal.

f2.4 Ligging en gebiedsvisie Rijnhuizen.



Oversteekbaarheid en uitstraling kruispunt

Het Meandercomplex ligt op het kruispunt van de Plettenburgerlaan met de Perkinsbaan/Martinbaan en markeert daarmee de entree van het nieuwe gemengde woon-werk gebied. De transformatie van de Meander en de mogelijke ontwikkeling van de percelen aan de andere zijde van de Plettenburgerweg maken duidelijk dat het gebied een gemengde stadswijk is met een eigen en uniek profiel. Het is goed dat op het kruispunt de

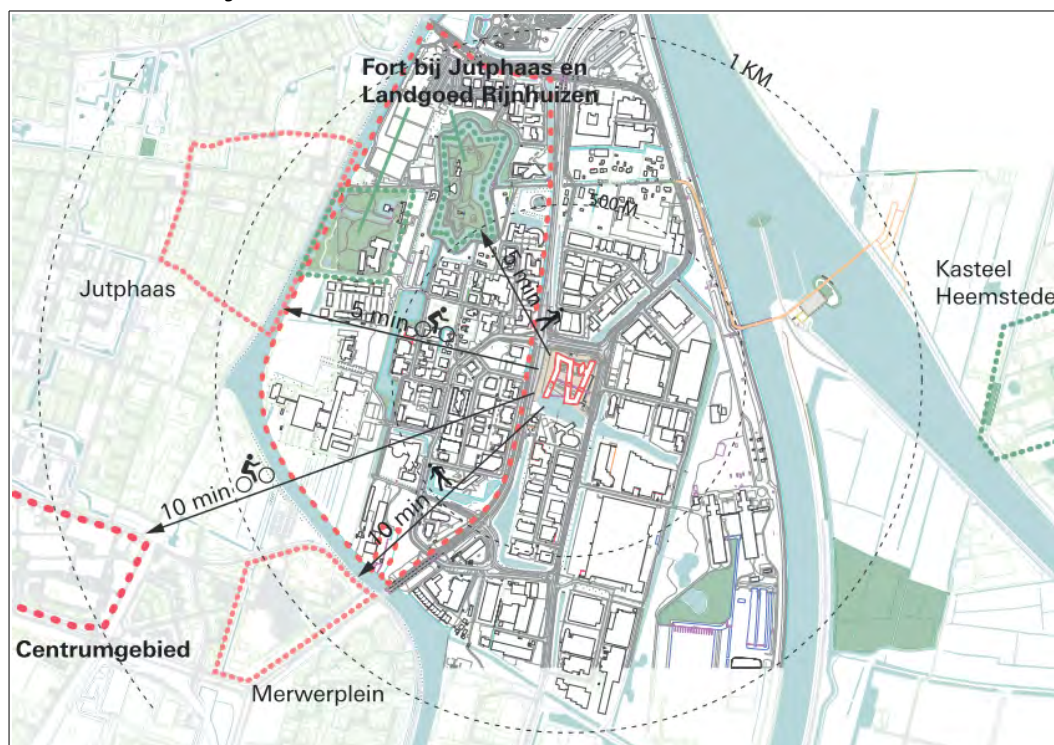
nieuwe woonsfeer ook al te ervaren is doordat het Meandercomplex door aanpassingen in de gevel ook een woonuitstraling krijgt. Ook het groene terrein rondom het gebouw zal anders ingericht worden en meer verblijfskwaliteit krijgen waardoor het complex en daarmee het kruispunt een andere uitstraling krijgt.

Aangezien een groot deel van de voorzieningen aan de westzijde van de Plettenburgerlaan liggen is het belangrijk dat het kruispunt veilig en overzichtelijk is ingericht en dat de oversteekbaarheid goed is voor voetgangers en fietsers. Vrijliggende fietspaden zorgen voor een goede oversteekbaarheid met de fiets.

Bereikbaarheid voorzieningen

Voor bewoners is de nabijheid van voorzieningen (winkels, zorg, onderwijs, groen en recreatie) belangrijk. Vanaf het Meandercomplex is het 10 minuten fietsen naar het centrum van Nieuwegein, met de aanleg van een nieuwe langzaam verkeersbrug in de toekomst over de Vaartsche Rijn nog iets korter. Ook de voorzieningen in Jutphaas zijn gemakkelijk bereikbaar. In Rijnhuizen zijn al veel recreatieve mogelijkheden langs het water en rondom het fort, dit alles ligt op slechts 5 minuten loop- en fietsafstand. Met de initiatieven die de komende jaren plaats vinden in Rijnhuizen zal dit alleen maar verder toenemen. Het is daarnaast mogelijk gemaakt dat in de toekomst ook andere voorzieningen in Rijnhuizen komen in de plinten van gebouwen. Direct bij het kruispunt liggen langs de Plettenburgerlaan bushaltes waarmee de bereikbaarheid voor openbaar vervoer van het complex gewaarborgd is.

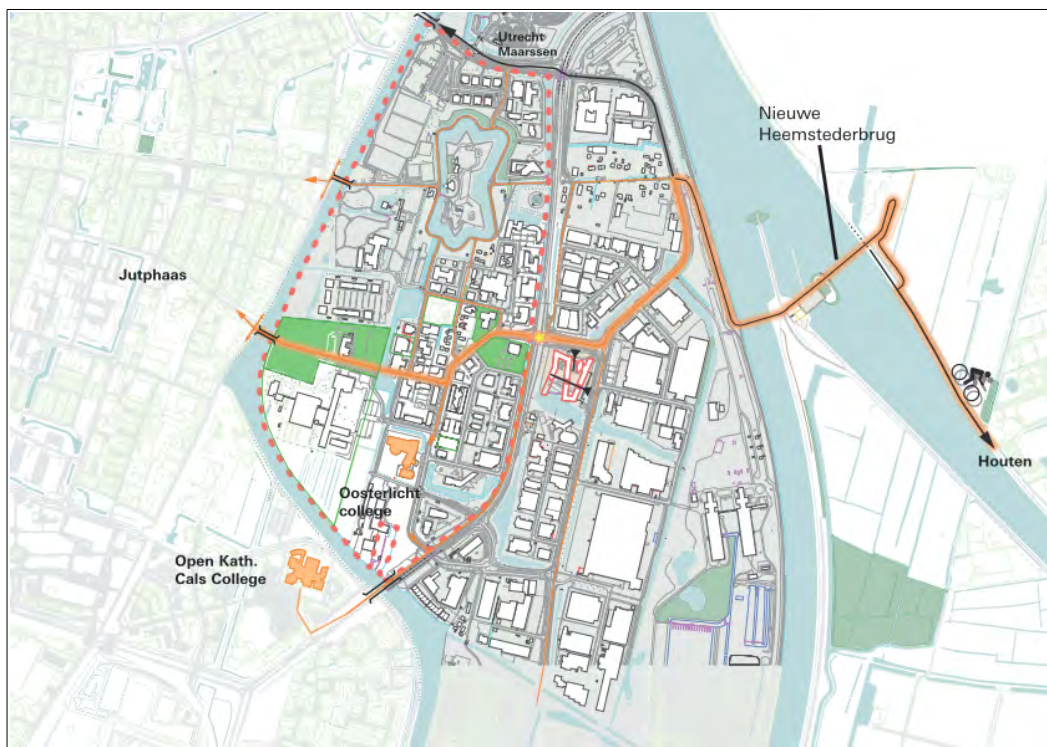
f2.5 Afstanden tot voorzieningen.



Logische routes en netwerken

Het Meandercomplex ligt als nieuw woongebied op een logische plek in het routenetwerk van Nieuwegein. De locatie is goed bereikbaar met de fiets, OV en auto en ligt op een langzaam verkeersroute route van Houten naar onder andere de binnenstad van Nieuwegein en het Oosterlicht College. Een route die dus veel gebruikt wordt door scholieren. Door het toevoegen van wonen op deze plek neemt de veiligheid van de route toe en zal ook de sociale controle verbeteren in het gebied. In de toekomst wordt deze route verder doorgetrokken over het Merwedekanaal. Langs de route liggen meerdere locaties die de komende jaren herontwikkeld worden waardoor de hele route een aantrekkelijke uitstraling kan krijgen met gemengde functies die bijdragen aan een leefbare en aantrekkelijke stad.

f2.6 Belangrijke routes in de nabijheid van De Meander.



3 Beleidskader

3.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Om deze doelen te bereiken heeft het Rijk 13 nationale belangen geformuleerd. De juridische verankering van deze nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen (zoals gedefinieerd in de SVIR) dat noodzakelijk maken.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het rijksbeleid legt het kabinet grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Voor het plangebied zijn geen regels van toepassing met een directe werking vanuit het Barro die relevant zijn voor de planvorming.

Wel is het plangebied en de omliggende gronden aangewezen als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. De verdere uitwerking van regels teneinde dit erfgoed te beschermen vindt plaats via de provinciale verordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld kantoorlocaties, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De (per 1 juli 2017 herziene) ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens twee stappen:

- beschrijving/beoordeling van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt;
- indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat wordt getoetst aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Indien hierin niet wordt voorzien kan een toetsing namelijk achterwege blijven.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de treden van de ladder.

Trede 1 – bepalen behoefte ontwikkeling

De regio Utrecht kent een sterke druk op de woningmarkt. De behoefte aan woningen is zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk uitvoerig onderbouwd in onder andere de *Provinciale Structuurvisie 2013 – 2028* en de *Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling* van de provincie Utrecht, de *Regionale Woonvisie 2030* en het *Regiodocument* van de BRU en de *Woonvisie 2015* van de gemeente Nieuwegein.

Teneinde de vraag naar woningen te kunnen opvangen, zijn op basis van de Woonvisie 2015 ca. 4.600 extra woningen nodig tot 2025, waarvan een deel reeds in procedure of aanbouw is. De woonvisie spreekt over een bouwambitie van 3.300 woningen. Qua segment wordt onder andere aangeduid dat in de sociale huurwoningvoorraad behoefte is aan uitbreiding. Voorliggend initiatief met in principe 253 woningen (en een maximum van 275) in dit

segment past binnen deze programmering en sluit aan bij het realiseren van de woningbouwopgave in de gemeente en regio.

Trede 2 – motiveren bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Het plan wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Omdat de ruimtevraag geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen wordt, is trede 2 van de ladder niet aan de orde.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het voorliggende plan in lijn is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

De provincie Utrecht richt zich in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) op een duurzame leefomgeving, vitale dorpen en steden en landelijk gebied met kwaliteit. Deze drie pijlers vragen om een integrale aanpak van het ruimtelijk beleid. De twee belangrijkste provinciale beleidsopgaven die hieruit voortvloeien zijn gericht op binnenstedelijk bouwen en behoud en versterking van het landelijk gebied. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om behoud van het bestaande (het goede behouden) en het creëren van nieuwe kwaliteit (kwaliteitsverbetering).

De onderwerpen die in de PRS aan de orde worden gesteld, komen terug in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV vormt de leidraad voor het provinciaal ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De provincie onderkend onder andere de volgende opgaven en ambities:

- een aanzienlijk deel van de Utrechtse werkgelegenheid is gebonden aan bedrijven-terreinen. Het gaat om activiteiten in onder andere de industrie en logistieke dienstverlening. Het is voor een diversificatie van de Utrechtse economische structuur van belang dat voldoende van dergelijke locaties in verschillende segmenten beschikbaar blijven.
- de bestemming kantoren (nieuwe situaties) wordt niet meer toegestaan op bedrijventerreinen.
- inzetten op de herstructurering, intensivering en transformatie van bestaand bedrijventerrein in stedelijk gebied.
- het zoveel mogelijk in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de kantorenmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op dit moment staat er veel kantoorruimte leeg, een groot deel van de leegstand is structureel.
- stimuleren dat op bestaande kantorenlocaties kansen worden benut (herontwikkeling, transformatie, functiewijziging)
- voor wat betreft woningbouw wordt ingezet op de binnenstedelijke ontwikkeling. Het streven is dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma van 68.000 woningen in de provincie binnen de actuele rode contouren gerealiseerd

wordt. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren. Voor Nieuwegein wordt een binnenstedelijke opgave van 2.000 woningen voorzien.

Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (inclusief partiële herzieningen)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Voor de planlocatie zijn vanuit de Verordening de volgende randvoorwaarden van toepassing:

- cultuurhistorie: de Nieuwe Hollandse Waterlinie is een voormalig nationaal landschap. In dit kader dienen de kernkwaliteiten van dit landschap behouden te blijven. Het betreft een samenhangend stelsel van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groen en overwegend rustig karakter en openheid;
- water: evenals grote delen van Nieuwegein ligt het plangebied in “overstroombaar gebied”, hetgeen betekent dat rekening gehouden dient te worden met overstromingsrisico's. Binnendijs is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen.

Thematische structuurvisie kantoren 2016 – 2027

De Thematische Structuurvisie Kantoren (TSK) gaat specifiek in op het overschot aan plancapaciteit voor kantoren. Het is de bedoeling dat door middel van een provinciaal inpassingsplan deze overcapaciteit uit bestemmingsplannen wordt weggenomen. De TSK is aanvullend op de (integrale) Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 met bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Leegstand van kantoren met als gevolg mogelijke verpaupering van de leefomgeving, vormen een bedreiging voor de toekomst van Topregio Utrecht. Daarom gaat de provincie Utrecht leegstand actief tegen. Enerzijds door de nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren te beperken en anderzijds door investeringen in bestaande leegstaande kantoren en kantoorlocaties te stimuleren.

De provincie zal op (delen) van kantorenlocaties waar sprake is van langdurige leegstand van kantoren, gemeenten en belanghebbenden faciliteren om gewenste vernieuwing, herbestemming en/ of transformatie op gang te brengen en/of mogelijk te maken. De provincie zet daarbij niet alleen in op transformatie naar wonen, maar ook naar mogelijke andere functies of verbetering van de werklocatie.

Voor diverse gebieden in de provincie Utrecht, waaronder enkele locaties in Nieuwegein, heeft de provincie Utrecht recent het voorontwerpinpassingsplan Kantoren Provincie Utrecht ter inzage gelegd. Dit inpassingsplan beoogt de plancapaciteit voor zelfstandige kantoren voor de betreffende locaties te verminderen. Het plan heeft geen betrekking op

het plangebied, omdat dit een geconsolideerd gebied is waar geen plancapaciteit voor nieuwbouw van kantoren aanwezig is.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030 Nieuwegein Verbindt

In de structuurvisie van de gemeente Nieuwegein (vastgesteld januari 2010) is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Nieuwegein weergegeven tot 2030.

De ambities voor de toekomst worden gezocht in kwaliteit in belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde voor de inwoners van Nieuwegein.

Binnen de visie worden vier ontwikkelthema's voor de toekomst onderscheiden:

- '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.

In figuur 3.1 is een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.

f3.1 Uitsnede structuurvisiekaart "Nieuwegein Verbindt".



In het kader van het thema 'Nieuwegein Leeft' wordt ingezet op kwalitatief hoogwaardig wonen en werken. Binnen dit thema wordt de grote woningbouwopgave van Nieuwegein aangehaald. Aangegeven wordt dat gezocht zal worden naar locaties die extra bij kunnen dragen aan deze woningbouwopgave. Daarbij wordt vermeld dat de aandacht zich richt op binnenstedelijke locaties, waarbij de mogelijkheden om (verouderde) werkgebieden om te zetten naar woongebieden als een kans wordt aangemerkt.

De voorliggende herontwikkeling van De Meander -een transformatie van werken naar wonen binnen de stedelijke contouren- past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie.

Toekomstvisie: Nieuwegein in 2025

De Toekomstvisie 'Nieuwegein naar 2025' geeft richting aan toekomstige vraagstukken waar de stad voor staat. Nieuwegeiners hebben zich uitgesproken en willen dat Nieuwegein in 2025 een stad is die zich onderscheidt door de combinatie van een levendige binnenstad en plezierig wonen. Een stad voor jong en oud, waar men zich verbonden voelt met elkaar en waar ruimte is voor innovatie en initiatief. Inwoners, ondernemers, maatschappelijke partijen en de gemeente werken samen aan de ambities voor de stad.

De vier speerpunten voor Nieuwegein die in de Toekomstvisie benoemd worden, zijn:

- Verbonden met de stad; verbonden met elkaar
- Fijn en groen wonen rondom een levendig centrum
- Een toekomstbestendige stad voor jong en oud
- Een bedrijvige stad in een sterke regio

Visie kantorenlocaties Nieuwegein & Nota Aanpak lege kantoren – tweede fase

Nieuwegein kent een omvangrijke voorraad kantoren waarvan een deel leeg staat. De gemeente werkt aan het terugdringen van de leegstand in kantoren. Burgemeester en Wethouders heeft hiertoe in 2011 de Visie Kantorenlocaties Nieuwegein vastgesteld. Deze visie geeft aan hoe de gemeente omgaat met de bestaande kantorenvorraad en hoe zij staat tegenover de realisatie van nieuwe kantoren. Het beleidsstandpunt inzake transformaties luidt als volgt: *"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."*

In 2014 is de Nota "Aanpak lege kantoren – tweede fase" verschenen, die de beleidsuitgangspunten van de visie nogmaals bekrachtigt.

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

Woonvisie 2015

Met de Woonvisie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de periode 2015 – 2019. De Woonvisie maakt de woonwensen en woningbehoefte van de inwoners van Nieuwegein inzichtelijk en stelt vier opgaven centraal:

- Vitale stad
- Betaalbaar wonen
- Wonen en zorg
- Kwaliteit en duurzaamheid

De Woonvisies schetst een bouwambitie van 3300 woningen tot 2025 in meerdere segmenten, waaronder de sociale huur. De visie spreekt nadrukkelijk over de transformatie van kantoren om de doelstellingen te realiseren.

De voorliggende herontwikkeling van De Meander past zowel qua omvang als qua segment binnen de bouwambitie van de gemeente.

Woningbouwprogramma 2030

De vraag naar woonruimte in Nieuwegein en de Utrechtse regio groeit hard. De verwachting is dat dit de aankomende 25 jaar zo blijft en pas daarna stabiliseert. Het bestaande woningbouwprogramma tot 2030 voorziet onvoldoende in deze vraag. Tot 2030 zijn nog woningen nodig om ervoor te zorgen dat Nieuwegein een aantrekkelijke woonstad blijft. Voor de Nieuwegeiners zelf, die hierdoor in Nieuwegein kunnen blijven wonen. Ook als de levenssituatie vraagt om een ander soort woonruimte. En voor mensen uit de regio, die (opnieuw) kiezen voor Nieuwegein als woonstad.

Het Woningbouwprogramma 2030 schetst wat de gemeentelijke ambitie is met betrekking tot woningbouw. Daarnaast worden indicatieve aantallen en kansrijke woningbouwlocaties benoemd. In de laatste woningbouwmonitor van september 2016 (2016-397) zijn voor bijna 3300 woningen locaties opgenomen, waarvan 1800 zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn. Het restant (1500 woningen) plus de huidige behoefte op basis van prognoses (2000 woningen) maakt dat dit Woningbouwprogramma 2030 locaties voor 3500 woningen aanwijst. De locatie Meanderpark is in dit programma reeds opgenomen.

Gebiedsvisie Mooi Rijnhuizen

In november 2014 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie “Mooi Rijnhuizen” vastgesteld. De leegstand van kantoren in Rijnhuizen loopt op tot 40%, waardoor meerdere initiatiefnemers een herontwikkeling van gebouwen en gronden in Rijnhuizen overwegen.

In de Structuurvisie is Rijnhuizen aangewezen als een gebied dat kansen biedt om te transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd woon- en werkgebied met een hoge verblijfskwaliteit. De Gebiedsvisie vormt een ruimtelijk raamwerk voor deze transitie.

De Meander ligt juist buiten het gebied Rijnhuizen, maar grenst aan het deelgebied Rijnhuizen Hoog. Voor dit deelgebied beschrijft de gebiedsvisie de volgende ambitie:

“Voor de kantoren in het westelijk deel langs de Plettenburgerbaan, Rijnhuizen Hoog, geldt over het algemeen dat transformatie en herontwikkeling moeilijker is in vergelijking met de andere gebieden: het is echt een kantorengedebied, relatief grote panden met wisselende kwaliteit en direct aan de doorgaande weg gelegen (geluid, uitstraling).”

Het creëren van een goed woon- en leefklimaat wordt voor dit deelgebied als de belangrijkste opgave gezien, waarbij vergroening van verblijfsruimten en groene overgangen tussen privé en publieke ruimten als ambities genoemd worden.

Deze aandachtspunten zijn nadrukkelijk bij de planvorming voor De Meander betrokken, zowel voor wat betreft de groencomponenten en de aansluiting op de openbare ruimte (zie hoofdstuk 2) als voor wat betreft het woon- en leefklimaat (zie hoofdstuk 2 en 4).

Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan ontvouwt de waardevolle groene gebieden van de stad. De gemeente streeft naar het behoud en verdere ontwikkeling van een kwalitatief goede en goed beheerbare groenstructuur waarin alle functies een plaats krijgen. Het openbaar groen staat steeds vaker onder druk door plannen voor herinrichting van de openbare ruimte, plannen van inwoners, woningbouw (bijvoorbeeld door extra parkeerdruk en omdat we met meer inwoners gebruik gaan maken van de openbare ruimte), uitbreiding van wegen, enzovoort. Door vast te stellen welke groene gebieden van grote waarden zijn, vinden we tegelijkertijd op andere locaties ruimte voor andere invullingen.

De locatie is in het groenstructuurplan niet aangewezen als locatie van grote waarde. De herinrichting van het plangebied voorziet wel in ruime aandacht voor extra groenvoorzieningen, zie ook hoofdstuk 2.

Duurzaamheid en Energie: Nota Bouwen voor de toekomst en Coalitieakkoord

Het is van belang om te bouwen met gezonde materialen, het materiaalgebruik te reduceren, zoveel mogelijk te recyclen en grondstofkringlopen te sluiten ('Cradle tot cradle' en 'Circulair Bouwen'). Daarom heeft de gemeenteraad de nota 'Bouwen voor de toekomst; duurzaam bouwen beleid gemeente Nieuwegein' vastgesteld. Hierin is de ambitie geformuleerd om bij nieuwbouw en renovatie te streven naar een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger ten opzichte van de op dat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard in Nederland.

Naast bovengenoemde prestatie-eis zijn de volgende basismaatregelen vastgesteld:

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

De milieuprestatie kan bij kleinere en middelgrote (ver)bouwplannen inzichtelijk worden gemaakt met het duurzaam bouwen instrument GPR-gebouw. In dit instrument worden de prestaties beoordeeld en gewogen op de duurzaamheidsthema's: Gezondheid en Gebruikskwaliteit (People), Energie en Milieu (Planet) en Toekomstwaarde (Profit). GPR-

gebouw geeft per thema een 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 (op alle thema's) voor een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger.

De gemeente streeft naar het vergroten van het aandeel groendaken. Groendaken zorgen niet alleen voor wooncomfort, ze zijn ook mooi om te zien en dragen bij aan waterberging en verkoeling in onze stad. De combinatie met een dakterras levert een hogere belevingswaarde op. De combinatie met zonnepanelen levert een hogere zonopbrengst op.

Nieuwegein wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn (Coalitieakkoord 2014-2018). Dit sluit aan op het in werking getreden Klimaatverdrag van Parijs. Momenteel wordt gewerkt aan een 'Routekaart' daarvoor. Om klimaatneutraal te worden is het van belang de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgasloze gebouwde omgeving, waarbij verwarmd wordt via een warmtenet (collectief) of via elektrische warmtepompen (individueel of collectief) of andere duurzame technieken. Vooruitlopend op de nog te maken keuzes in de routekaart kan nu al gesteld worden dat het niet toekomstbestendig is om nieuwbouw te ontwerpen op basis van aardgasverwarming. Duurzame alternatieven zijn er al en dienen zo mogelijk nu al te worden toegepast, zo mogelijk ook bij transformaties. De gemeente Nieuwegein daagt bouwers uit tot energieneutraal (ver)bouwen en streven daarbij naar borging van ambitieuze afspraken in overeenkomsten. Zo helpt de gemeente de markt voor energieneutrale (ver)bouw te versnellen en energieneutrale woningen in Nieuwegein te realiseren. In de 'Actualisatie prestatieafspraken met woningcorporaties nov 2016' sprak de gemeente onder andere af: *"Portaal en Jutphaas Wonen voeren renovaties en groot-onderhoud NoM-ready uit. Dit betekent dat de ingrepen een latere verbetering naar Nul op de Meter niet in de weg staan"*. Energieneutraliteit is bij transformaties (zoals hier) mogelijk nu nog niet haalbaar, maar bij grote ingrepen aan de schil is er een unieke kans aanwezig voor optimale schilisolatie (NoM-ready).

De transformatie van de Meander wordt aangegrepen om tevens de duurzaamheid van het gebouw te verbeteren. Na transformatie zullen de meeste woningen een Energie-Index van ca. 0,8 tot 1,0 krijgen, vergelijkbaar met Energielabel A. Bovendien wordt de mogelijkheid onderzocht om -aanvullend hierop- het dak van het gebouw aan te wenden voor de toepassing van zonnepanelen.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. We krijgen te maken met meer en heftigere regenbuien, langere droge periodes en meer hete zomerse dagen en nachten. Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen moeten we nu al stap voor stap investeren in een klimaatbestendige inrichting van de stad. De gemeente heeft eind 2014 zowel de landelijke als de regionale Intentieverklaring Ruimtelijke Adaptatie ondertekend. Hiermee onderschrijven zij de intenties om al in de periode van 2015 tot 2020 invulling te geven aan de opgave. Het regionale samenwerkingsverband Coalitie ruimtelijke adaptatie regio Utrecht heeft hiervoor een Plan van Aanpak opgesteld welke ook door de gemeente Nieuwegein is vastgesteld.

Beleid van de gemeente is om bij herstructurering, renovatie en nieuwbouw inrichtingsmaatregelen mee te nemen die het plan klimaatbestendig en waterrobuust maken. Maatregelen die de gevolgen van klimaatverandering verzachten (de zogenaamde klimaatadaptieve maatregelen) zorgen ook voor een groenere wijk met ruimte voor water. Hierdoor dragen deze maatregelen tevens bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Voorbeelden van maatregelen zijn groene pleinen, gevels en daken, wadi's, voorzieningen voor (tijdelijke) waterberging, schaduwwerking, gebruik koele bouwmaterialen.

De herinrichting van het plangebied voorziet in ruime aandacht voor extra groenvoorzieningen, zie ook hoofdstuk 2. Deze voorzieningen dragen bij aan het klimaatbestendig en waterrobuust maken van het plan.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via een eigen in- en uitrit op de Structuurbaan, waarna het verkeer via de Martinbaan de Plettenburgerbaan bereikt. De wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer van en naar het plangebied adequaat te kunnen verwerken, zoals ook in de bestaande situatie met kantoorgebouw sprake is van een zorgvuldige verkeersontsluiting met voldoende capaciteit.

De verkeersgeneratie van het beoogde woningbouwplan bedraagt op basis van kentallen van het CROW ca. 5,5 voertuigbewegingen per woning per werkdag, derhalve ca. 1.400 motorvoertuigen per werkdag. Voor de bestaande kantoren kan uitgegaan worden van ca. 8 voertuigbewegingen per 100 m² per werkdag, derhalve ca. 1.500 motorvoertuigen per werkdag. De verkeersgeneratie per werkdag is dus niet hoger dan die van de bestaande kantoren, waardoor problemen in de verkeersafwikkeling niet te verwachten zijn.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Nieuwegein stelt dat bij nieuwe ontwikkelingen de parkeervraag in principe binnen het plangebied opgevangen dient te worden. Teneinde de parkeervraag te bepalen, zijn in het beleid parkeernormen opgenomen.

Het beleid maakt onderscheid tussen wonen met parkeren op eigen terrein en wonen zonder parkeren op eigen terrein. Derden kunnen immers geen gebruik maken van parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor minder efficiënt gebruik gemaakt wordt van de beschikbare parkeerplaatsen. In dit geval zal sprake zijn van een parkeervoorziening die door 253 appartementen gedeeld wordt, waardoor uitgegaan kan worden van de parkeernorm voor wonen zonder parkeren op eigen terrein. De parkeervraag is uitgewerkt in tabel 4.1. Volledigheidshalve is ook de situatie met 275 appartementen uitgewerkt.

t4.1 Berekening parkeerbehoefte op basis van programma en gemeentelijke parkeernormen.

Functie	Aantal		Parkeernorm	Parkeerbehoefte	
			zonder parkeren op eigen terrein		
Wonen-gestapeld – > 80 m ² bvo	9	--	1,25	11,25	--
Wonen-gestapeld – tussen 60 en 80 m ² bvo	82	69	1,25	102,5	86,25
Wonen-gestapeld – < 60 m ² bvo	162	206	1,2	194,4	247,2
Totaal	253	275		308	333

Het plan voorziet thans in 71 parkeerplaatsen op maaiveld (bij de ingangen aan de zijde Structuurbaan en Martinbaan). De overige 237 tot 262 parkeerplaatsen worden in de parkeerkelder gerealiseerd. Het parkeeraanbod is daarmee voldoende om de parkeervraag in het plangebied volledig op te vangen.

4.2 Milieueffectrapportage

Om vorm te geven aan het voorkomen van verontreiniging en aantasting van het milieu bij de realisatie van “grotere” plannen, is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld.

M.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of een activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Als dat zo is moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In het Besluit milieu-effectrapportage 1994 is omschreven wanneer een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden.

In onderdeel C en D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. (de ‘C- en D-lijst’) is per categorie van activiteiten een drempelwaarde gegeven. Als de activiteit groter is dan de drempelwaarde in de C-lijst moet er altijd een m.e.r.-procedure doorlopen worden. De activiteit is dan direct m.e.r.-plichtig. Boven de drempelwaarde in de D-lijst is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag motiveren of een MER al dan niet nodig is (de zogenaamde “vormvrije m.e.r.-beoordeling”).

Woningbouw is opgenomen in categorie D11.2, Stedelijke ontwikkelingsprojecten. Hierbij is een drempelwaarde van 2000 woningen opgenomen. Het plan heeft betrekking op 253 woningen, derhalve ruimschoots lager dan de drempelwaarde.

Op basis van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten van het project, mede inzichtelijk gemaakt middels het uitgevoerde milieuonderzoek dat in onderstaande paragrafen nader toegelicht wordt, kan overigens gesteld worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een MER is dan ook niet nodig.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe milieubelastende bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, en anderzijds nieuwe milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

De beoogde invulling van het plangebied als woningen is milieugevoelig. De omliggende bedrijfsactiviteiten hebben -afhankelijk van de locatie- een bestemming met een milieucategorie t/m 1, 3.1, 3.2, 4.1 of 4.2, zie figuur 4.1. De bijbehorende hinderafstand bedraagt voor een gemengd gebied tot respectievelijk 50 meter (voor milieucategorie 3.2), 100 meter (voor milieucategorie 4.1) en 200 meter (voor milieucategorie 4.2).

f4.1 Milieucategorieën omliggende bedrijvigheid.



Uit de milieuzoneringsanalyse blijkt dat het plangebied binnen de hinderafstand van de bedrijfsactiviteiten van enkele percelen gelegen is. Het gaat dan om een zestal bedrijfskavels direct ten oosten van de Structuurbaan (aan de Celsiusbaan, Fahrenheitbaan en Amperebaan) en om de veiligheidscontour van het tankstation aan de Plettenburgerbaan.

De VNG-publicatie geeft aan dat indien de richtafstanden worden overschreden, nader onderzoek gedaan kan worden naar de feitelijke bedrijfsactiviteiten ter plaatse, omdat de hinder vanwege de feitelijke activiteiten af kan wijken van de richtafstanden. In tabel 4.2 zijn van de zes bovengenoemde bedrijfskavels waar sprake is van overschrijding van de richtafstanden -uitgaande van de maximale planologische invulling met bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 4.2- de feitelijke bedrijfsactiviteiten weergegeven met de bijbehorende milieucategorie.

t4.2 Aanwezige bedrijven en indeling conform de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering.

Adres	Naam inrichting	Maatgevende activiteit	Milieucategorie
Celsiusbaan 1	Perceel in herontwikkeling	--	--
Celsiusbaan 1A	Sligro	Groothandel levensmiddelen	3.1
Celsiusbaan 2/4	Hella	Groothandel automotive	3.1
Fahrenheitbaan 2	Translas	Productie lastoortsen, metaalbewerking	3.2
Fahrenheitbaan 4	Agito/Meyra	Groothandel medische apparatuur, mobiliteit	3.1
Amperebaan 1	BMN	Groothandel bouwmaterialen	3.1

Zoals uit bovenstaand overzicht blijkt, zijn in dit geval ter plaatse van de betreffende bedrijfsperven bedrijven gevestigd van een lagere milieucategorie dan 4.2, veelal 3.1 of 3.2.

Uit nader onderzoek naar de milieubelasting van deze bedrijven kan blijken dat deze belasting minder omvangrijk is dan de richtafstanden op basis van de maximaal planologische mogelijkheden in eerste instantie indicatief aangeven, of dat andere locatiespecifieke omstandigheden aanwezig zijn waardoor ondanks de overschrijding van de richtafstanden sprake is van een onderling inpasbare situatie.

De aspecten geluid, luchtkwaliteit (stof), geur en gevaar worden onderstaand nader uitgewerkt, met inachtneming van bovenstaande.

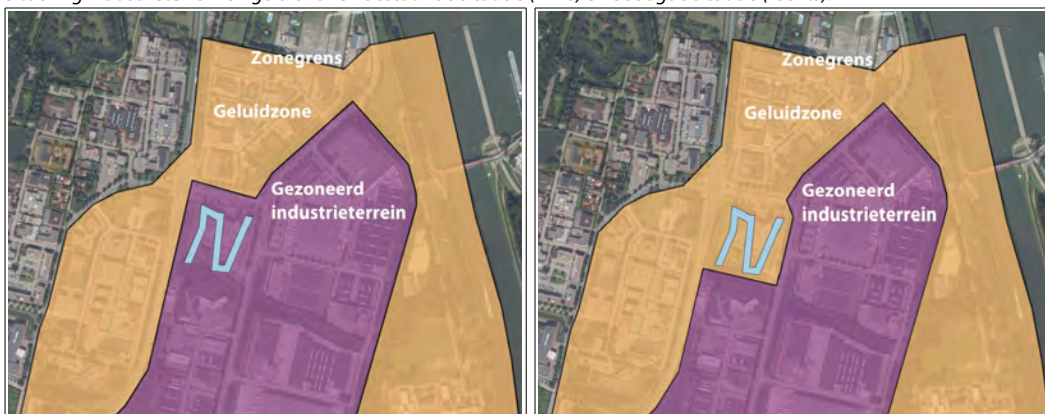
4.4 Geluid

Inleiding

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai. Het plangebied ligt onder andere binnen de geluidzones van de wegen Plettenburgerbaan, Martinbaan en Structuurbaan.

Bovendien is het plangebied gelegen op het gezoneerde industrieterrein Plettenburg-De Wiers. Woningbouw is niet toegestaan op een gezoneerd industrieterrein. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de grens van het gezoneerde industrieterrein gewijzigd, zodat het plangebied niet langer op het gezoneerde industrieterrein gesitueerd is, maar in de zone van het industrieterrein, zie figuur 4.2.

f4.2 Situering industrieterrein en geluidzone - bestaande situatie (links) en beoogde situatie (rechts).



Akoestisch onderzoek

Voor het voorliggende plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer en industrie, zie **bijlage [akoestisch onderzoek]**.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeer over de Plettenburgerbaan, Martinbaan en Structuurbaan sprake is van een geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen tot respectievelijk 62, 54 en 56 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB.

Vanwege het industrieterrein is sprake van een geluidbelasting ter plaatse van de beoogde woningen tot ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde, derhalve hoger dan de standaardgrenswaarde van 50 dB(A) maar niet hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A). De verhoogde geluidbelasting vanwege het industrieterrein treedt overigens alleen op aan de meest oostelijk gelegen woningen van De Meander en omvatten daarmee slechts een beperkt deel van de 253 woningen.

Geluidreducerende maatregelen teneinde de geluidbelasting vanwege wegverkeer en industrie te beperken, kunnen in dit geval zijn: toepassen van stil asfalt of het plaatsen van geluidschermen. Deze maatregelen zijn echter vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en financieel oogpunt niet haalbaar of doelmatig. Door in de nadere detaillering van de gevel rekening te houden met de hoge geluidbelasting en de beglazing en ventilatie hierop af te stemmen, kan in de woningen een binnengeluidniveau van 33 dB gerealiseerd worden (nieuwbouwniveau) hetgeen als goed te kwalificeren is. Bovendien kent het gebied 2 geluidluwe binnentuinen die groen ingericht worden en als gezamenlijke buitenruimte fungeren.

Conclusie

De optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer en industrie voldoen aan de eisen die gesteld worden in de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

Wel dienen er hogere waarden verleend te worden inzake wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Door het treffen van geluidwerende maatregelen aan de gevel wordt het

binnengeluidniveau in de woningen beperkt tot 33 dB (nieuwbouwniveau), waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse als acceptabel beoordeeld kan worden. De bestaande bedrijven op het industrieterrein worden door de nieuwe woningen niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.5 Luchtkwaliteit en stofhinder

Inleiding

Een aantal stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Het gezondheidseffect is afhankelijk van de aard van de stof, de concentratie van de stof en de blootstellingsduur.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de concentraties fijn stof, stikstofdioxide, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood in de buitenlucht.

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit kunnen uitoefenen, indien:

- uitoefening niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, of
- bij uitoefening de concentratie in de buitenlucht van de betreffende stof per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof bij uitoefening, door een met die uitoefening samenhangende maatregel de luchtkwaliteit per saldo verbetert, of
- uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, of
- uitoefening is genoemd in een vastgesteld programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL) dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is het geval bij woningbouwlocaties tot 3000 woningen. De wijzigingen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen zal voor voorliggende herontwikkeling van kantoor tot 253 woningen derhalve niet in betekende mate zijn. Overigens is de verkeersgeneratie van het woningbouwplan lager dan die van de bestaande kantoren op de planlocatie (zie paragraaf 4.1), waardoor de luchtkwaliteit in het plangebied zelfs iets zal verbeteren.

Luchtkwaliteit in het plangebied

De optredende jaargemiddelde (achtergrond)concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en ultrafijnstof (PM_{2,5}) bedragen ter plaatse van het plangebied voor het jaar 2015

respectievelijk ca. 32 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, en 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (bron: NSL Monitoringstool), derhalve ruimschoots lager dan de grenswaarden van respectievelijk 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed leefklimaat.

Stofhinder vanwege omliggende bedrijvigheid

Zoals in paragraaf 4.3 is aangegeven, wordt voor enkele percelen de richtafstand op basis van de methode Bedrijven en Milieuzonering overschreden. Dit is mede aan de orde voor het aspect stofhinder. Uit een nadere analyse van de ter plaatse aanwezige bedrijfsactiviteiten, blijkt dat in de praktijk geen sprake is van relevante stofhinder.

Ook bij benutting van de maximaal planologische mogelijkheden op het industrieterrein (tot milieucategorie 4.2), mag verwacht worden dat er geen stofhinder zal ontstaan bij De Meander. Immers, nieuwe bedrijfsactiviteiten zullen aan het BBT-principe dienen te voldoen (Beste Beschikbare Technieken, bijvoorbeeld bevochtiging bij de opslag van stuifgevoelige stoffen in de buitenlucht), waarbij het tegenwoordig gebruikelijk is om visuele stofhinder buiten de eigen inrichting niet toe te staan.

Conclusie

De wijzigingen binnen het plangebied dragen niet in betekenende mate bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Voorts is in het plangebied ten aanzien van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat. De bestaande bedrijven veroorzaken geen relevante stofhinder in de omgeving. Ook bij nieuwe bedrijvigheid in een hogere milieucategorie die op grond van het bestemmingsplan ter plaatse is toegestaan, wordt geen stofhinder verwacht. Er bestaan derhalve voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6 Geur

Inleiding

De emissie van geur kan leiden tot hinder en gezondheidseffecten voor omwonenden. In verschillende wetten en besluiten, alsook in lokaal beleid zijn dan ook kader gesteld waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden voor wat betreft het aspect geur. Ter plaatse van geurgevoelige functies -zoals woningen, scholen en gebouwen met een bijeenkomstfunctie- dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat, anderzijds mogen de vergunde rechten van bestaande bedrijven niet beperkt worden door de ruimtelijke ontwikkelingen.

De provincie Utrecht kent geen eigen geurbeleid, ontwikkelingen dienen derhalve getoetst te worden aan de landelijk regels inzake geur. Voor inrichtingen wordt het toetsingskader gevormd door onder andere het Activiteitenbesluit.

Geursituatie

Zoals in paragraaf 4.3 is aangegeven, wordt voor enkele percelen de richtafstand op basis van de methode Bedrijven en Milieuzonering overschreden. Dit is mede aan de orde voor het aspect geur. Uit een nadere analyse van de ter plaatse aanwezige bedrijfsactiviteiten,

blijkt dat in de praktijk in de omgeving van het plangebied geen sprake is van bedrijvigheid met een relevante geuremissie.

Ook bij benutting van de maximaal planologische mogelijkheden op het industrieterrein (tot milieucategorie 4.2), mag verwacht worden dat er geen geurhinder zal ontstaan bij De Meander c.q. dat er geen nieuwe/extra beperkingen ontstaan door de transformatie van het gebouw. Immers, in de bestaande situatie zijn ter plaatse van De Meander reeds geurgevoelige bestemmingen (kantoren en opleidingsinstituten/scholen) toegestaan, zoals het eerder ter plaatse gevestigde ROC. Nieuwe bedrijfsactiviteiten zullen derhalve zowel in de huidige als in de toekomstige situatie uitsluitend toegestaan worden indien de geurbelasting ter plaatse van De Meander voldoet aan de normaliter te hanteren grenswaarden. De functiewijziging van het gebouw verandert in zoverre niets aan deze benadering.

Overigens mag verwacht worden dat de overgrote meerderheid van de op grond van het bestemmingsplan toelaatbare bedrijfsactiviteiten kan voldoen aan de te stellen eisen qua geurbelasting, indien bij het initiëren van de nieuwe bedrijfsactiviteit rekening gehouden wordt met het beperken van de geuremissie door bijvoorbeeld het toepassen van BBT-principes (Beste Beschikbare Technieken).

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft geur geen belemmeringen voor de planvorming.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. In dit kader kunnen bijvoorbeeld nabij het plangebied gelegen wegen en inrichtingen van belang zijn.

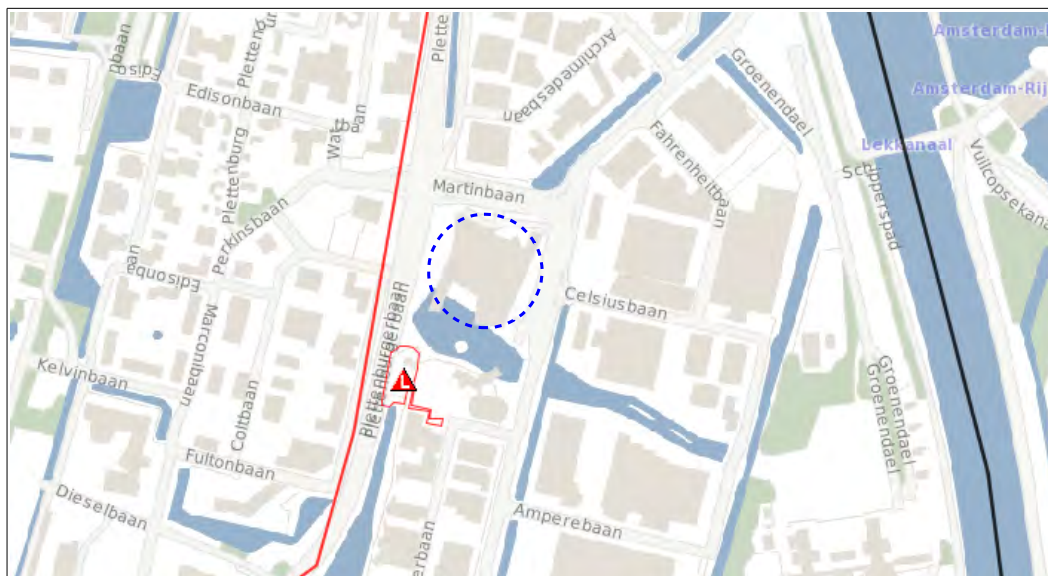
Maatgevend voor de mate van veiligheid zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd aanwezig) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Inventarisatie

In figuur 4.3 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.

f4.3 Uitsnede risicokaart (in blauw is het plangebied weergegeven).



Op de Risicokaart zijn 3 gevaarsbronnen te onderscheiden, namelijk:

- provinciale weg N408 Plettenburgerbaan (transportroute gevaarlijke stoffen naar het bedrijf Ecolab);
- Amsterdam-Rijnkanaal / Lekkanaal (transportroute gevaarlijke stoffen);
- LPG-tankstation aan de Plettenburgerbaan.

Het transport van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal en het Lekkanaal is gegeven de afstand tot het plangebied minder relevant. Ook het transport over de Plettenburgerbaan is -gegeven de beperkte intensiteit- minder relevant.

In aanvulling op bovenstaande gebiedsanalyse wordt nog het volgende opgemerkt: zoals in paragraaf 4.3 is aangegeven, wordt voor enkele percelen de richtafstand op basis van de methode Bedrijven en Milieuzonering overschreden. Dit is mede aan de orde voor het aspect gevaar. Uit een nadere analyse van de bedrijfsactiviteiten, blijkt dat in de praktijk in de omgeving van het plangebied geen sprake is van bedrijvigheid met relevante risicovolle activiteiten. Het bestemmingsplan Plettenburg-De Wiers 2009 sluit de vestiging van risicovolle inrichtingen bovendien vrijwel overal uit, waardoor ook bij benutting van de maximale planologische mogelijkheden geen sprake zal zijn van voor het plangebied relevante bedrijfsmatige risicovolle activiteiten.

Onderzoek

Inzake het LPG-tankstation is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd teneinde de risico's in relatie tot transformatie van De Meander inzichtelijk te maken. Het onderzoek is opgenomen in de **bijlage [externe veiligheid]**.

In het onderzoek is het groepsrisico nader onderzocht en onderbouwd. Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico niet relevant toeneemt door de wijziging van de functie van het gebouw van kantoren naar wonen en lager blijft dan de oriëntatiewaarde.

Verantwoording groepsrisico LPG tankstation Terberg

In artikel 12 van het Bevi is bepaald dat bij besluiten Wet milieubeheer het groepsrisico verantwoord moet worden. Hierbij dient minimaal aangegeven te worden de omvang van het invloedsgebied, de personendichtheid in het invloedsgebied, maatregelen ter beperking van het groepsrisico, mogelijkheden voorbereiding rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van personen.

Het maatgevend scenario bij een LPG-tankstation is normaliter een BLEVE van de tankauto. Uit de QRA blijkt dat nadat de tankauto's met een hittewerende bekleding zijn uitgerust dit niet meer het geval is. In deze situatie zijn de risico's als gevolg van de LPG-tank bepalend voor de hoogte van het groepsrisico. Het maatgevende scenario hierbij is een gaswolkexplosie. Bij zeer stabiel weer en belemmerende uitstroming bestaat de grootste kans op vorming van een vrije gaswolk, met een effectafstand van maximaal 240 meter. De grootste effectafstand treedt echter op bij hoge windsnelheid, tot maximaal 300 meter. Ter vergelijking, de effectafstand van een BLEVE van de tankwagen is circa 320 meter.

In Regionaal Crisisplan Utrecht 2014-2017 van de Veiligheidsregio is de organisatie van de crisisbeheersing beschreven. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Utrecht voor LPG een model rampbestrijdingsplan LPG. De brandweer zal trachten in geval van de vorming van een gaswolk de uitstroomopening te dichten, ontstekingsbronnen te verwijderen uit de directe omgeving en de gaswolk te verdunnen door deze te vernevelen en te sturen. Bij het tankstation zijn blusputten aanwezig en de bluscapaciteit bedraagt 3.000 liter per minuut. Er zijn voldoende opstelplaatsen voor de bluswagens. Het is de taak van de politie om het gebied af te zetten bij een vertraagde gaswolkontsteking. Direct na aankomst zal de beslissing genomen worden of de omgeving geëvacueerd moet worden. De procedure en organisatie hiervoor is in het crisisbeheersingsplan opgenomen.

Onder zelfredzaamheid wordt de mogelijkheid verstaan om zichzelf in geval van een incident tijdig in veiligheid te kunnen brengen. Dat wil zeggen dat omwonenden en ook medewerkers zonder hulp van hulpdiensten op een plaats weten te komen waar zij de schadelijke effecten niet ondervinden. In het effectgebied bevinden zich geen objecten met daarin mensen met verminderde zelfredzaamheid. Daarnaast is de afstand om tot buiten het effectgebied van het maatgevend scenario te vluchten relatief kort (130 meter).

Ten einde het risico zo veel mogelijk te beperken zijn de volgende maatregelen reeds genomen:

- het aanbrengen van een hittewerende bekleding en een verbeterde losslang van de tankauto's;
- het begrenzen van de capaciteit van de LPG tank van 30 m³ naar 20 m³ (maximale vulling 90% van 20 m³);
- het verlagen van de doorzet aan LPG van 1.000 m³ naar 500 m³ per jaar;
- venstertijden voor het lossen van LPG.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). De wijzigingen binnen het plangebied leiden voorts niet tot een relevante toename van het groepsrisico en ook niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Er bestaan derhalve voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.8 **Bodem**

Inleiding

Het bodembeleid in Nederland gaat uit van het optimaliseren van het bodemgebruik, waarbij het principe geldt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie: de geprojecteerde bestemming bepaalt de minimum-bodemkwaliteit.

Bodemonderzoek

Voor het plangebied is door Mol Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie **bijlage [bodemkwaliteit-1]**. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van enkele lichte verontreinigingen, maar dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie 'wonen'. De aangetroffen lichte verontreinigingen alsook de gedempte sloten in het plangebied zijn in een aanvullend onderzoek in kaart gebracht, zie **bijlage [bodemkwaliteit-2]**. De onderzoeksresultaten van het aanvullend verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek.

Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied voldoet aan de eisen die gesteld worden voor de functie 'wonen'. Er bestaan derhalve voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.9 **Water**

Inleiding

In het in 2008 gesloten Nationaal Bestuursakkoord Water is het doel opgenomen in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden opdat problemen met wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit zo veel mogelijk worden voorkomen. Dit doel vloeit voort uit de Kaderrichtlijn Water en het Waterbeleid 21e eeuw en is ook opgenomen in Waterkoers 2016-2021, het waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt dan ook steeds belangrijker. Op bestemmingsplanniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer.

Watertoets

Uitgangspunt van de watertoets is dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige thema's: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Onderstaand worden de plannen beoordeeld voor wat betreft waterkwantiteit (veiligheid en overlast) en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit

De waterkwantiteitsopgave in verband met de voorgenomen ontwikkeling heeft met name betrekking op een vergroting van het verharde oppervlak. Dit zou negatieve gevolgen kunnen hebben voor de bestaande waterhuishouding op het terrein. Voor het waterschap en de gemeente is hydrologisch neutraal ontwikkelen een speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. Beleid van het waterschap is om te proberen 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd en verhard. De realisatie van het voorliggende bouwplan zorgt niet voor een toename van dakoppervlak en verhardingsoppervlak en is derhalve hydrologisch neutraal.

Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels een aansluiting op het bestaande rioleringsstelsel.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem en water te voorkomen zal bij de bouwactiviteiten gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitloggen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding (hydrologisch neutrale herontwikkeling) en voldoet aan de randvoorwaarden die het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. Er bestaan derhalve voor wat betreft wateraspecten geen belemmeringen voor de planvorming.

4.10 Flora en fauna

Inleiding

Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen, die via de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld zijn: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden zijn Natura2000-gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ingrepen mogen in eerste aanleg geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde gebieden.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde gebieden gelegen. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft de Uiterwaarden Lek, op ca. 8 kilometer van het plangebied. Gezien de grote afstand tot het plangebied in relatie tot de beoogde bestemmingen, kunnen relevante effecten op beschermde gebieden uitgesloten worden.

Soortenbescherming

In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd volgens de Wnb. De Wnb beschermt soorten, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

De Wnb bevat hiertoe onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten.

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden, de verbodsbepalingen van de Wnb niet voor sommige soorten. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen.

Gevolgen van de ingreep

Door Bureau Waardenburg is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, teneinde de gevolgen van de ingrepen in het plangebied voor de flora en fauna te beoordelen. De quickscan is bijgevoegd in de **bijlage [flora en fauna]**.

Bureau Waardenburg concludeert het volgende:

- omdat de gevel geen toegang geeft tot de (geïsoleerde) spouw, heeft het gebouw geen functie als zomer-, paar- of winterverblijf van vleermuizen. Er worden met de voorgenomen verbouwing geen verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen overtreden.
- omdat het gebouw geen nestplaatsen biedt aan vogels met een jaarrond beschermd nest worden met de voorgenomen verbouwing geen verbodsbepalingen ten aanzien van vogels (inclusief soorten met een jaarrond beschermd nest) overtreden.
- voor andere beschermde soortgroepen heeft het gebouw geen betekenis en is overtreding van verbodsbepalingen op voorhand uit te sluiten.

Conclusie

Er bestaan derhalve voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de planvorming.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

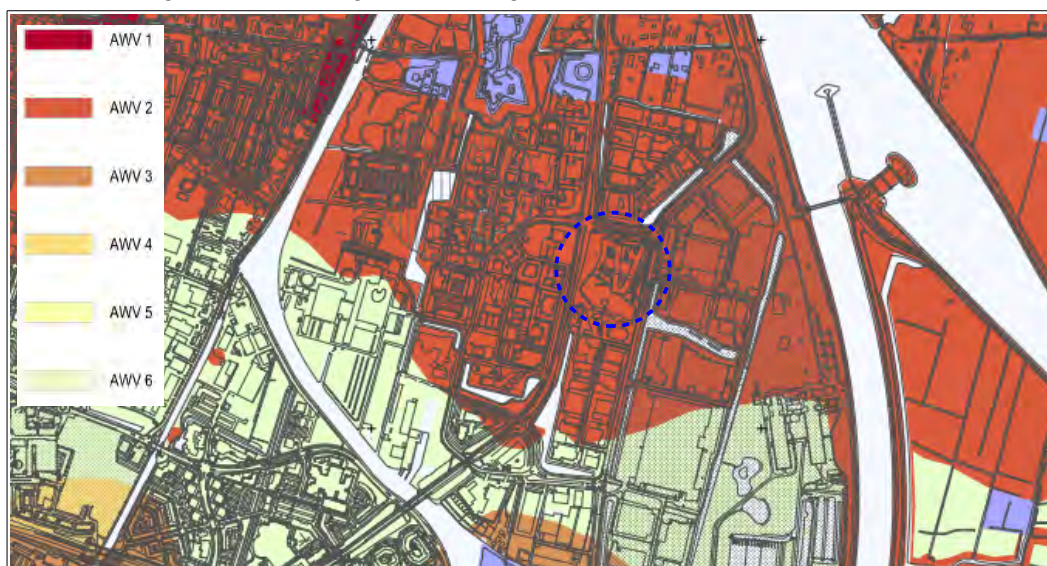
Inleiding

In het door Nederland geratificeerde 'Verdrag van Malta' (1992) van de Raad voor Europa, is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. De Nederlandse implementatie van dit verdrag is thans geregeld via de Erfgoedwet. Bij vaststelling van ruimtelijke plannen dient op grond van deze wet rekening gehouden te worden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten en archeologische resten.

Archeologische verwachtingswaarde

De Archeologische Beleidskaart van de gemeente Nieuwegein (zie figuur 4.4) geeft inzicht in de ligging van beschermde en te beschermen archeologische terreinen. Daarnaast geeft de kaart inzicht in de gebieden waarvoor een archeologische waarde of verwachting geldt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beschermde archeologische monumenten en terreinen van archeologische waarde en anderzijds gebieden van hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting (ingedeeld in 6 verwachtingsklassen AWW1 t/m AWW6).

f4.4 Uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Nieuwegein.



Uit de kaart is af te leiden dat voor het plangebied sprake is van een relatief hoge archeologische verwachtingswaarde (AWV2).

Cultuurhistorie

In het cultuurhistorische onderzoek 'Jonge stad, oude kwaliteiten' worden de aanwezige cultuurhistorische waarden van de gehele gemeente Nieuwegein beschreven en gewaardeerd. De planlocatie kan op basis van de bij dit onderzoek behorende Cultuurhistorische Waardenkaart als locatie van "geen bijzondere waarde" aangemerkt worden. Nader cultuurhistorisch onderzoek is dan ook niet benodigd.

Conclusie

Het plangebied heeft een relatief hoge archeologische verwachtingswaarde. In voorliggende situatie is echter sprake van de transformatie van een bestaand gebouw, waarbij bodemingrepen niet of nauwelijks aan de orde zijn. Er bestaan derhalve voor wat betreft archeologie geen belemmeringen voor de planvorming.

De archeologische verwachting wordt in het bestemmingsplan middels een dubbelbestemming Archeologie beschermd. Deze dubbelbestemming maakt bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en groter dan 500 m² nader onderzoek naar de archeologische waarden ter plaatse verplicht.

Indien bij de realisatie van de buitenruimte van de Meander blijkt dat over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter bodemingrepen plaats zullen vinden, zal een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

5 Juridische planaspecten

5.1 Planomschrijving

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de realisering van Meanderpark. Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels. Ook zijn hierin de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en de resultaten van de inspraakprocedure opgenomen.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn opgesteld conform de SVBP2012. De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels – hierin worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen en de wijze van meten verklaard.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels – hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels – hieronder zijn onder andere opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels (waaronder de aanduiding geluidzone) en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels – hierin zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht.

Groen

Binnen de bestemming Groen zijn de hoofdgroenstructuren opgenomen. In de bestemming Groen zijn tevens waterpartijen, bijvoorbeeld voor de waterberging en waterlopen, toegestaan.

Binnen de bestemming Groen zijn gebieden aangewezen als ecologische verbindingszone. Deze gebieden zijn aangegeven met een aanduiding. Om de ecologische functie veilig te stellen, is een beperkt aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verkeer

De wegen binnen dit plangebied zijn hoofdzakelijk bestemd voor Verkeer.

Water

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied gelegen (hoofd)waterlopen. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk ten dienste van het water en de waterhuishouding en het verkeer te water. Naast deze bestemmingsregeling kunnen ook andere regelingen van toepassing zijn, zoals de Keur van het Waterschap en de Waterwet.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op het grootste deel van het plangebied, waar de gronden en gebouwen met name ten behoeve van wonen zullen worden aangewend. Naast wonen zijn verschillende activiteiten van ondergeschikte aard toegestaan -kleinschalige bedrijvigheid, kantoren en horeca- ten behoeve van de community-setting zoals beoogd wordt (zie hoofdstuk 2 van deze toelichting). Voor de toegestane bedrijfsactiviteiten is een lijst opgenomen in de bijlagen. Het aantal wooneenheden dat maximaal wordt toegestaan is 275. Dit is iets hoger dan de thans beoogde 253, omdat bij verdere optimalisatie van het ontwerp van het gebouw nog enkele wijzigingen kunnen optreden die kunnen leiden tot andere plattegrond-indelingen en daarmee een ander aantal appartementen, een en ander mede afhankelijk van de woonvraag van cliënten van Portaal.

Waarde – Archeologie 4

Op grond van het gemeentelijk archeologisch beleid is een dubbelbestemming opgenomen om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen. Voor bouwactiviteiten en andere bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en boven een omvang van 500 m² is nader onderzoek benodigd naar de aanwezige archeologische waarden.

Leiding

Deze dubbelbestemming beoogt de water- en brandstofleidingen in het plangebied te beschermen. Binnen deze zone is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

Waterstaat

Voor de bescherming van primaire watergangen en waterkeringen is de dubbelbestemming Waterstaat opgenomen. Gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor de waterkering, waterberging en waterhuishouding. De overige daaraan gegeven bestemmingen zijn secundair.

Bebouwing ten dienste van de samenvallende, secundaire, bestemmingen is uitsluitend toegestaan na vrijstelling door Burgemeester en Wethouders. De belangen van de Waterstaat mag door de bebouwing niet worden geschaad en vooraf dient advies in te worden gewonnen bij de beheerder van de Waterstaat. De duikers, die de verschillende singels met elkaar verbinden, liggen vaak op gronden met de bestemming Groen of Verkeer. Om te voorkomen dat de duikers zouden worden wegbestemd, is de locatie ervan veiliggesteld door de dubbelbestemming Waterstaat.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende bestemmingsplan is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van de plannen alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Ten behoeve van het initiatief wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden. Het gemeentelijke kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro is derhalve volledig verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de relevante overlegpartners. De ingekomen reacties zijn beantwoording in een nota vooroverlegreacties die is opgenomen in de **bijlage [nota beantwoording vooroverleg]**.

Resultaten van de inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 6 oktober tot en met 20 oktober 2017 ter inzage gelegen. De ingekomen inspraakreacties zijn beantwoord in een nota inspraak. Deze nota is opgenomen in de **bijlage [nota beantwoording inspraak]**.

Resultaten ter visielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 maart 2018 tot en met 12 april 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is beantwoord in een nota beantwoording zienswijzen die is opgenomen bij het **[vaststellingsbesluit]**.

Deze toelichting bevat:

42 pagina's,

4 bijlagen.