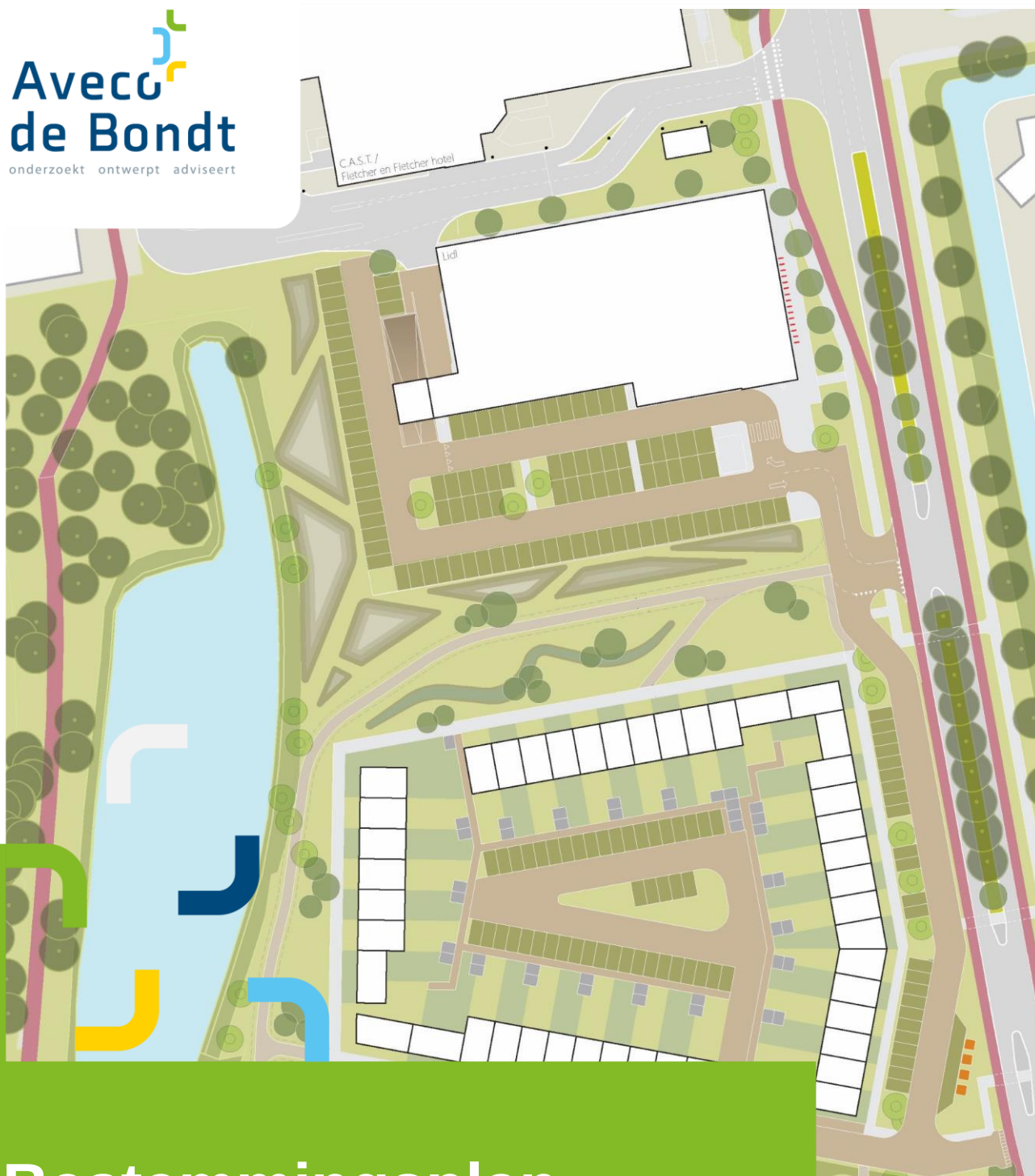




Bestemmingsplan Buizerdlaan – Kauwenhof Voorontwerp

NL.IMRO.BPNG2021000-VO01



Rapport

Aveco de Bondt BV

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 548 85 33 33

avecodebondt.nl

Voorontwerp bestemmingsplan Buizerdlaan - Kauwenhof

project Ontwikkeling Buizerdlaan Nieuwegein
projectnummer 192681
projectleider Jeroen Hendriks

datum 18 februari 2022
referentie 192681_AdB_RAP_0001_v1.0

opdrachtgever BPD Ontwikkeling B.V. - Amsterdam
contactpersoon T. Manoch

status Definitief
auteur Juul Osinga

paraaf
gecontroleerd Jeroen Hendriks



1



Voorontwerpbestemmingsplan Buizerdlaan - Kauwenhof



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerende regelingen	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en planontwikkeling	8
2.1 De omgeving	8
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal en regionaalbeleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	35
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.2 Bodem	36
4.3 Flora en fauna	37
4.4 Geluid	39
4.5 Luchtkwaliteit	41
4.6 Bedrijven en milieuzonering	43
4.7 Externe veiligheid	44
4.8 Water	46
4.9 Verkeer en parkeren	48
4.10 Hoogbouw	50
4.11 Kabels en leidingen	50
4.12 Radarverstoring	50
4.13 Milieueffectrapportage	50
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	52
5.1 Inleiding	52
5.2 Toelichting op de regels	52
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	55
6.1 Economische uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
Bijlagen bij toelichting	56
Bijlage 1 Onderbouwing Ladder Voor Duurzame Verstedelijking	57
Bijlage 2 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend	58
Bijlage 3 Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek	59
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek	60



Bijlage 5	Aanvullend bodemonderzoek	61
Bijlage 6	Quickscan natuurtoets	62
Bijlage 7	AERIUS-berekening	63
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek	64
Bijlage 9	Onderbouwing Externe Veiligheid	65
Bijlage 10	Watertoets	66
Bijlage 11	Verkeersstudie	67
Bijlage 12	Aanmeldnotitie vormvrije-m.e.r.	68
Regels		70
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	71
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	77
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	78
Artikel 3	Detailhandel	78
Artikel 4	Gemengd - 2	79
Artikel 5	Groen	81
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	82
Artikel 7	Wonen	83
Artikel 8	Leiding - Brandstof	84
Artikel 9	Leiding - Gas	86
Artikel 10	Waterstaat - Waterstaatsdoeleinden	88
Hoofdstuk 3	Algemene regels	89
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	89
Artikel 12	Algemene bouwregels	90
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	91
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	92
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	93
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	94
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	95
Artikel 17	Overgangsrecht	95
Artikel 18	Slotregel	96
Bijlagen bij regels		97
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	98
Bijlage 2	Staat van horeca-activiteiten	99



Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Buizerdlaan te Nieuwegein zijn plannen in voorbereiding voor de herontwikkeling van deze locatie. De herontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 44 woningen en een supermarkt.

De woningbouw komt op een locatie waar een kantoorgebouw aanwezig is geweest. Dit kantoorgebouw is reeds gesloopt. Nieuwegein kampt al lange tijd met kantorenleegstand en is actief bezig met het terugdringen van kantorenleegstand. In Nieuwegein bestaat dus een positieve grondhouding ten aanzien van het herbestemmen van een kantoorlocatie naar wonen, mede doordat er een forse binnenstedelijke woningbouwopgave in Nieuwegein aanwezig is. Het beoogde plan voor de realisatie van maximaal 44 woningen past binnen de Woonvisie van Nieuwegein.

Tijdens de planuitwerking zijn betrokken partijen met elkaar in contact gekomen en is overeengekomen dat ten noorden van de nieuwe woningbouw ook ruimte is voor het inpassen van een supermarkt. Het gaat om verplaatsing van een supermarkt die nu aan de Kauwenhof is gevestigd, circa 500 meter ten zuidoosten van de onderhavige locatie in Nieuwegein. Op de huidige locatie van de supermarkt aan de Kauwenhof wordt hinder en overlast ervaren als gevolg van een te hoge parkeerdruk en te beperkte omstandigheden voor de bevoorrading, waardoor gevaarlijke situaties ontstaan voor voetganger, fietser en automobilist en het voor een goede ruimtelijke ordening gewenst is om deze te verplaatsen.

De uitbreidings- en moderniseringsmogelijkheden (inclusief verduurzamingsopgave) voor de supermarkt zijn aan de Kauwenhof bovendien beperkt. In samenspraak met de gemeente verhuist de huidige supermarkt aan de Kauwenhof naar een nieuw te bouwen pand aan de Buizerdlaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet er voor het plangebied aan de Buizerdlaan een bestemmingsplan worden vastgesteld voor de planologische inpassing van de nieuwe functies. Ter plaatse van de huidige locatie van de supermarkt aan de Kauwenhof wordt vestiging van detailhandel middels dit bestemmingsplan uitgesloten.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied voor de nieuw te realiseren woningen en supermarkt is gelegen tussen de Rijksweg A2 en de Buizerdlaan in Nieuwegein. De situering van het plangebied is aangeduid in de navolgende figuur. De gronden ter plaatse van de speelplaats ten zuiden van de beoogde woonlocatie maken geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Het plan voorziet wel in overleg met buurtbewoners in een upgrade van dit speelterrein, echter is de huidige bestemming ter plaatse al passend.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied deel Buizerdlaan

Onderhavig bestemmingsplan voorziet eveneens in een regeling ter plaatse van de oude locatie van de supermarkt aan de Kauwenhof. De situering van dit plangebied is aangeduid in navolgende figuur.



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied deel Kauwenhof



1.3 Vigerende regelingen

Ter plaatse van beide plangebieden geldt momenteel het volgende bestemmingsplan:

- Doorslag, beheersverordening, vastgesteld op 5 maart 2018;

Ter plaatse van het plangebied aan de Buizerdlaan geldt nu de functie kantoordeeleinden. De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan vanwege de strijdigheid met zowel de bouw- als gebruiksmogelijkheden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op bestemmingsplansystematiek en licht de bestemmingen toe. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en planontwikkeling

2.1 De omgeving

Het plangebied aan de Buizerdlaan bevindt zich in de wijk 'Doorslag' te Nieuwegein. De omgeving van het plangebied aan de Buizerdlaan laat zicht als volgt omschrijven:

- Ten oosten van het plangebied is de Buizerdlaan gelegen en daarachter zijn hoofdzakelijk woningen gesitueerd;
- Ten zuiden sluit het plangebied aan op een speeltuin, daarachter zijn hoofdzakelijk woningen gesitueerd;
- Ten westen is een strook groen met water aanwezig waarachter de Rijksweg A2 met bijbehorende op- en afritten is gelegen;
- Ten noorden is een hotel inclusief vergaderaccommodatie (Fletcher) en een groothandelcentrum voor de schoenenbranche (CAST) gesitueerd, met daarachter een provinciale weg N210 die overgaat in de Wijkslooterweg.

Op de onderstaande luchtfoto van de omgeving is het plangebied globaal aangeduid.



Afbeelding 3: Luchtfoto plandeel Buizerdlaan

Het plangebied aan de Kauwenhof kenmerkt zich door de ligging in een woonwijk. Op deze locatie wordt hinder en overlast ervaren als gevolg van een te hoge parkeerdruk en is veel vrachtverkeer aanwezig voor laden en lossen, waardoor gevaarlijke situaties ontstaan voor voetganger, fietser en automobilist. Bovendien zijn de uitbreidings- en moderniseringsmogelijkheden (inclusief verduurzamingsopgave) voor de supermarkt beperkt. Onderstaand is de situatie op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 4: Luchtfoto plandeel Kauwenhof

2.2 Bestaande situatie

Binnen het plangebied aan de Buizerdlaan was tot recent een kantoorgebouw aanwezig. Gelet op de kantoorleegstand en ambitie van de Gemeente Nieuwegein om kantoorleegstand tegen te gaan is het plangebied in aanmerking gekomen voor herontwikkeling. Op de onderstaande luchtfoto is de voormalige situatie weergegeven met kantoorgebouw. Het kantoorgebouw is inmiddels gesloopt.



Afbeelding 5: Luchtfoto plandeel Buizerdlaan

Het plangebied aan de Buizerdlaan heeft een oppervlakte van ruim 2 hectare en ligt sinds de sloop van het kantoorgebouw braak.

Het plangebied aan de Kauwenhof ligt eveneens in de wijk Doorslag en het betreft een klein buurtcentrum waarin onder andere een supermarkt aanwezig is. In de bestaande situatie is daar sprake van een aantal problemen waardoor verplaatsing van de supermarkt wenselijk is:

- De parkeerdruk is te hoog en er is geen ruimte aanwezig voor de uitbreiding van goed bereikbare parkeerplaatsen;
- Mede als gevolg van de te hoge parkeerdruk is er veel zoekverkeer wat leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties. Hier komt nog bij dat de vrachtwagens voor het laden en lossen achterwaarts in moeten steken, wat eveneens leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties;
- De supermarkt op de huidige locatie voldoet niet meer aan de eisen van een moderne supermarkt en de mogelijkheden ontbreken ter plaatse om de supermarkt uit te breiden en/of op een duurzame wijze te moderniseren, omdat deze volledig ingeklemd in de wijk ligt.

2.3 Toekomstige situatie

De herontwikkeling van het plangebied aan de Buizerdlaan betreft de realisatie van woningbouw en een supermarkt:

- Het woningbouwplan voorziet in de realisatie van maximaal 44 grondgebonden hoek- en rijwoningen bestaande uit maximaal 4 bouwlagen. Het gaat om koopwoningen in de vrije sector.
- Het plan voor de supermarkt voorziet in de realisatie van een supermarkt met een winkelvloeroppervlak van maximaal 1.700 m².



Afbeelding 6: Situatietekening

De supermarkt en het bouwblok zullen zich presenteren met voorkanten aan de Buizerdlaan. Ondanks dat de Buizerdlaan een drukke wijkontsluitingsweg is, zal de nieuwe supermarkt en de woningbouw voor een toename van langzaamverkeer deelnemers gaan zorgen. Aan de zuid- en westkant van het project loopt de ecologische hoofdstructuur van Nieuwegein, waarvan de groenwaliteit een belangrijke voorwaarde is om hier tot een leefbaar woonmilieu te komen.

De speelplaats ten zuiden van het plangebied vervult een bovenwijkse behoefte voor sport en spel. Aan deze speelplaats wordt geen afbreuk gedaan en door de komst van woningbouw neemt het gebruik en toezicht en daarmee de sociale veiligheid toe. Dit wordt versterkt doordat het woonblok rondom voordeuren heeft aan de openbare ruimte. In het plan, tussen de supermarkt en de woningbouw, is een groenbuffer opgenomen voor een klimaatadaptieve openbare ruimte, waarin waterberging en een koele plek met bomen tegen hittestress zijn opgenomen.

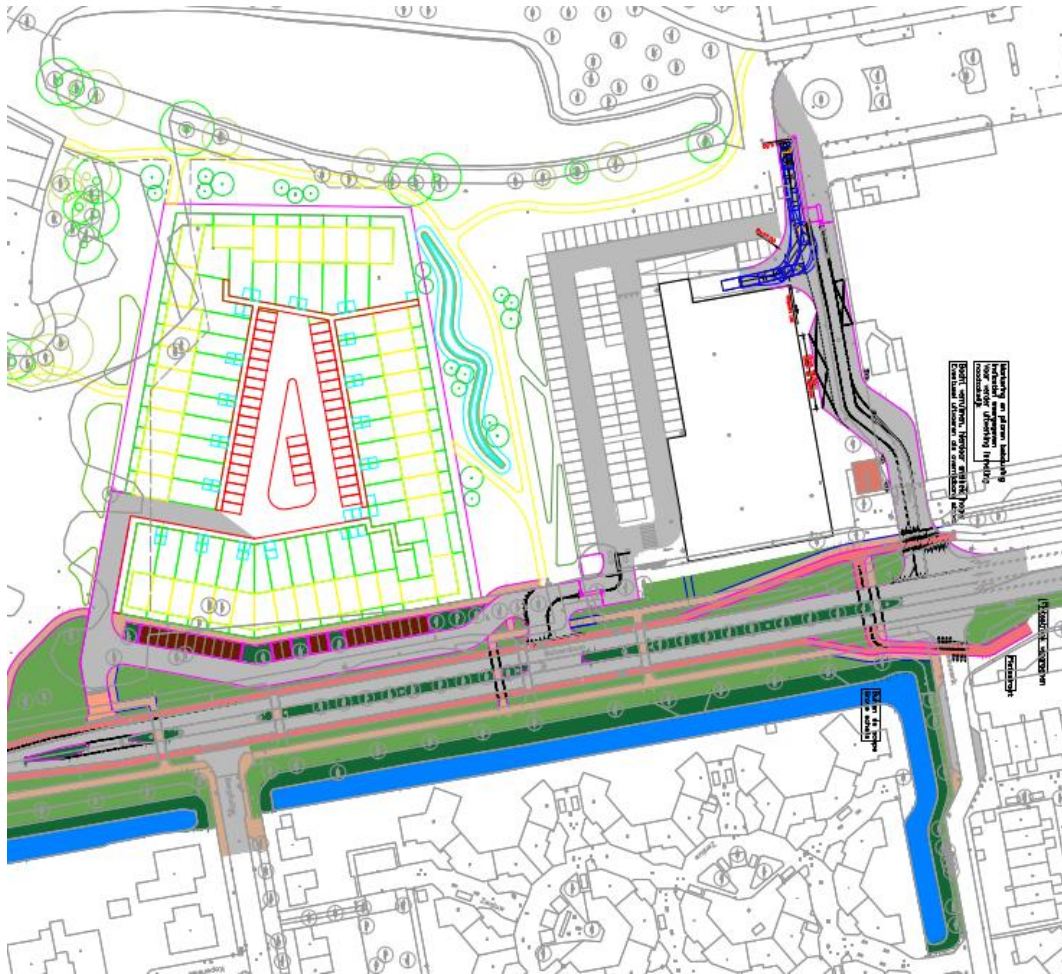
De bewoners krijgen een eigen parkeerplaats in het bouwblok, de overige auto's parkeren in de nog te realiseren weg naar de woningen toe, die parallel komt te liggen aan de Buizerdlaan. De bezoekers van de supermarkt parkeren op het eigen terrein van de supermarkt waarbij er ruim voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen. Door de rijrichting van de eenrichtingsweg van de parallelstraat van de Buizerdlaan wordt voorkomen dat het bewoners parkeren en het supermarkt bezoek zich mengt.

In de navolgende figuur is een schets opgenomen van de inpassing van bovengenoemde functies op de locatie.



Afbeelding 7: Impressie locatie Buizerdlaan

Ter hoogte van het parkeerterrein voor de supermarkt wordt aangesloten op de bestaande aansluiting op de Buizerdlaan welke de ontsluitingsmogelijkheid biedt voor zowel de woningbouwlocatie als de bezoekers van de supermarkt. De bestaande uitrit voor het Fletcher hotel wordt gebruikt voor het bevoorraden verkeer van de supermarkt. Het zware verkeer wordt zo gescheiden van het bezoekers- en bewonersverkeer. Tevens wordt er een nieuwe aansluiting aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd. Deze aansluiting ontsluit de woningbouwlocatie. Met deze tweede ontsluitingsmogelijkheid voor de woningbouwlocatie ontstaat een verkeersveilige en goed toegankelijke route voor bijvoorbeeld huisvuilophaaldiensten en bezorgdiensten. De ontsluitingsstructuur is weergegeven in navolgende figuur.



Afbeelding 8: Situatietekening verkeersontsluiting

De woningbouwlocatie wordt omzoomd door een groene zone waarin paden voor fiets- en voetgangers zijn voorzien. In bijzondere situaties (denk aan verhuizingen) kan het pad ook worden gebruikt door vrachtverkeer.



Afbeelding 9: Impressie groene zone en woningen

Om een goede oversteekbaarheid van de Buizerdlaan te verzekeren zijn geen nieuwe oversteekvoorzieningen voorzien. Wel worden bestaande oversteken enigszins verlegd om een logische en veilige route voor voetgangers en fietsers te verzekeren. Op deze locaties kan, door gebruik te maken van de middengeleider, gefaseerd worden overgestoken.



Afbeelding 10: Impressie Buizerdlaan en Lidl

Ter hoogte van de aansluiting van de Leeuwerik wordt het oversteken van fietsers beter gefaciliteerd door fietsverkeer de mogelijkheid te bieden om gebruik te maken van de



middengeleider in de Buizerdlaan aan de zuidzijde van de Leeuwerik. De oversteek voor fietsers wordt hiermee veiliger en de wachttijden nemen af.

Het plan voorziet verder in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.9.

Ter plaatse van het plangebied aan de Kauwenhof is nog geen concreet zicht op de toekomstige invulling. Met het verdwijnen van de supermarkt komt de locatie in aanmerking om herontwikkeld te worden. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden en dit maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

De vestiging van detailhandel wordt daar uitgesloten middels onderhavig bestemmingsplan.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren. Nieuwegein is geen onderdeel van deze voorlopige aandachtsgebieden waardoor er geen vraagstukken met extra prioriteit van toepassing zijn.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor noordwest Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Nieuwegein onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden

Nieuwegein is geen onderdeel van de NOVI-gebieden waardoor dit niet van toepassing is.

Conclusie

Voor het plangebied doet de Nationale Omgevingsvisie geen concrete uitspraken. Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.



3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens een provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen per 1 oktober 2012 aangevuld. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze ladder opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De Ladder geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het begrip stedelijke ontwikkeling is omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' wordt aangesloten bij de Handreiking voor de ladder voor duurzame verstedelijking van de minister van IenM. Daarin wordt onder dit begrip verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Het plan is in ieder geval een 'ontwikkeling'. Bestaande bebouwing (kantoren) maakt plaats voor nieuwbouw met een afwijkend programma en afwijkende massa.

Of iets als 'stedelijke' ontwikkeling moet worden aangemerkt, hangt verder nog af van de vraag of een ontwikkeling als kleinschalig kan worden aangemerkt. Als dat het geval is, dan maakt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitzondering en hoeft niet te worden getoetst aan de ladder. In dit geval is geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling: het betreft een plan dat zowel wat betreft locatie, massa als programma niet als kleinschalig kan worden betiteld.

Ten slotte is voor de toepasselijkheid van de ladder relevant of wordt voorzien in een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Hierbij is relevant of sprake is van een nieuwe planologische situatie en/of nieuwbouw is vereist voor de voorziene ontwikkeling. Het is dus van belang welke planologische mogelijkheden het vigerende bestemmingsplan biedt. Indien niet meer mogelijk wordt gemaakt dan reeds mogelijk is, dan is sprake van een continuering van de planologische situatie en is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als sprake is van nieuwbouw én een functiewijziging na de sloop en het volume toeneemt, dan is zonder meer sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling: het ruimtebeslag wordt groter. Bij het beoordelen hiervan komt het dus strikt genomen neer op de vraag of het ruimtebeslag al dan niet toeneemt.



In het geval van deze ontwikkeling is sprake van nieuwbouw (nadat de oude bebouwing is gesloopt) ter plaatse van de ontwikkellocatie. In het thans vigerende bestemmingsplan (Doorslag 2007) is ruimte voor bebouwing met de bestemming kantoor. In dit bestemmingsplan is ruimte voor bebouwing met de bestemming wonen en detailhandel. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient dus een nieuwe planologische situatie te worden voorzien.

Kortom, het beoogde plan dient te worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is een toets aan de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking wettelijk verplicht.

Detailhandel

Ten behoeve van de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor de supermarkt is een separate ladderonderbouwing opgesteld. De conclusie is dat de Ladder met goed gevolg wordt doorlopen. Voor de verdere toelichting en uitwerking van de ladderonderbouwing wordt verwezen naar Bijlage 1.

Woningen

De regio Utrecht kent een sterke druk op de woningmarkt. De behoefte aan woningen is zowel provinciaal als gemeentelijk uitvoerig onderbouwd in onder andere de Provinciale Structuurvisie 2013-2028, Woningmarktanalyse 2017, Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021 van de Provincie Utrecht en de Woonvisie 2015 en het Woningbouwprogramma 2030 van de gemeente Nieuwegein. De Woonvisie schetst een bouwambitie van 3.300 woningen tot 2025 in meerdere segmenten. Deze ambitie is in de Aanvulling Woonvisie 2015 opgehoogd naar 5.000 woningen. Qua segment is o.a. behoefte naar huurwoningen (in zowel de sociaal als vrije sector) en het koopsegment vanaf € 300.000,-. Voorliggend initiatief met maximaal 44 woningen voor het koopsegment in de vrije sector past binnen deze programmering en sluit aan bij het realiseren van de woningbouwopgave in de gemeente en regio. De woningbouwontwikkeling voorziet kortom in een behoefte.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plan wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Op de locatie waar de woningen zijn beoogd was recent een groot kantoorgebouw aanwezig. Omdat de ruimtevraag geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen wordt, is trede 2 van de ladder niet aan de orde.

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

Conclusie

Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



3.2 Provinciaal en regionaalbeleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft een fijn woon- en leefklimaat en wil dat zo houden. Tegelijkertijd is er ruimte nodig voor opgaven als: de groeiende behoefte aan woningen, de aantrekkende economie en de energietransitie. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt. De keuzes die de provincie maakt voor de leefomgeving staan in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie komt juridisch tot uitdrukking in een Omgevingsverordening met regels voor de leefomgeving. Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening zijn vanaf 1 april 2021 in werking getreden.

Omgevingsvisie Provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uit ziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Interim Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich mee brengen. Dat geeft al een doorkijk naar de instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

De Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

- **Stad en land gezond:** Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
- **Klimaatbestendig en waterrobuust:** Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
- **Duurzame energie:** Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- **Vitale steden en dorpen:** Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige



integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.

- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
- Levend landschap, erfgoed en cultuur: Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
- Toekomstbestendige natuur en landbouw: Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Uitvoering

In drie regio's werkt Provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Nieuwegein is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. De ambitie is om deze groei te accommoderen, met behoud van de Utrechtse kwaliteiten en de daarmee samenhangende hoge kwaliteit van leven en versterking van de concurrentiekracht. Er zijn mogelijkheden voor (her)ontwikkeling van locaties nabij bestaande knooppunten.

Conclusie toetsing aan Provinciale Omgevingsvisie

Ter plaatse van het plangebied komen 5 van de 7 thema's van de Provinciale Omgevingsvisie terug, namelijk: 'Stad en land gezond', 'Duurzame energie', 'Vitale steden en dorpen', 'Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar' en 'Klimaatbestendig en robuust'.

- Stad en land gezond: In Hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op diverse omgevingsaspecten die samenhangen met een gezonde leefomgeving, zoals de luchtkwaliteit, eventuele geluidhinder, risico's door externe veiligheid, etc.
- Duurzame energie: Bij de realisatie van de woningbouw zal tenminste voldaan worden aan de dan geldende wettelijke eisen rond inpassing van duurzame energie. Voor de realisatie van de supermarkt wordt een hogere ambitie dan de wettelijke eisen nagestreefd.
- Vitale steden en dorpen: Een aantal locaties zijn specifiek benoemd als potentiële locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunten. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van deze locaties.
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar: het plan voorziet in het verplaatsen van de huidige supermarkt van de Kauwenhof naar de Buizerdlaan. Door deze verplaatsing wordt de veiligheid en bereikbaarheid voor omwonenden en bezoekers van het gezondheidscentrum en de overige functies sterk verbeterd.
- Klimaatbestendig en robuust: In Hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op aspecten die samenhangen klimaatbestendig en robuust als onderdeel van de waterparagraaf.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan Provinciale Omgevingsvisie.



3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

In de Interim omgevingsverordening zijn een aantal instructieregels opgenomen die relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

Paragraaf 2.10 Overstroombaar gebied

Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Neder-Rijn, Lek en het Eemmeer. Het plangebied is dan ook gelegen in een gebied dat op grond van artikel 2.10 van de Interim omgevingsverordening is aangewezen als overstroombaar gebied. Lid 2 van die bepaling voorziet in een instructieregel dat de motivering op een bestemmingsplan een beschrijving bevat van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop het met het overstromingsrisico is omgegaan. In paragraaf 4.8 is aangegeven hoe dit aspect geregeld wordt voor het plangebied.

Paragraaf 3.2.4 Activiteiten in boringsvrije zones

Het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone. In de Interim omgevingsverordening is een instructieregel opgenomen met betrekking activiteiten in boringsvrije zones. Volgens artikel 3.40 is het verboden om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 40 meter of meer onder maaiveld; en boringen of grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 40 meter of meer onder het maaiveld, met inbegrip van schuine boringen, uitgevoerd vanaf een locatie buiten de boringsvrije zone. Bij onderhavig plan is geen sprake van dergelijke werkzaamheden, waardoor dit verbod geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Paragraaf 4.1 Bereikbaarheid

In de Interim omgevingsverordening is een instructieregel opgenomen met betrekking tot bereikbaarheid. Een bestemmingsplan waarin nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien waarborgt dat knelpunten in de bereikbaarheid niet toenemen en bij voorkeur afnemen. Daartoe wordt een motivering opgenomen in het bestemmingsplan. Deze motivering is uitgewerkt in paragraaf 4.9. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van de Buizerdlaan geen sprake is van verslechtering van de bereikbaarheid of toename van knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk. Voor de locatie Kauwenhof zal er vanwege de verplaatsing van de supermarkt sprake zijn van een substantiële verbetering van de bereikbaarheid en de veiligheid.

Paragraaf 9.2 Stedelijke functies en stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Artikel 9.15 ziet toe op woningbouw en 9.18 ziet toe op detailhandel.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

Artikel 9.15 bevat een instructieregel die betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied. Aangevoerd dient te worden in het bestemmingsplan dat woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken en dat de woningbouw niet leidt tot extra bodemdaling. Daarbij is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking genoemd in de toelichting. Zoals onderbouwd in paragraaf 3.1.3, voldoet het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 9.18 ziet op detailhandel. Navolgend zijn de relevante delen van het artikel en de toelichting daarop opgenomen.



Artikel 9.18 Instructieregel detailhandel

1. *Detailhandel bestaat uit Detailhandel buiten bestaand winkelgebied en Bestaand winkelgebied.*
2. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Detailhandel buiten bestaand winkelgebied bevat geen regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, tenzij:*
 - e: *het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied Bestaand winkelgebied indien dit noodzakelijk is voor maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied;*
 - g: *het gaat om detailhandel die qua aard en omvang vergelijkbaar is met detailhandel hiervoor genoemd onder a t/m f of waarvan aard en omvang geen negatieve gevolgen hebben voor detailhandel op locaties binnen Bestaand winkelgebied.*
4. *De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de voorwaarden is voldaan.*

Toelichting artikel 9.18

In Artikel 1.1 Begripsbepalingen en informatieobjecten is gedefinieerd wat in deze verordening onder het begrip "detailhandel" wordt begrepen. Met dit artikel wordt mede beoogd leegstand in "Bestaand winkelgebied" te voorkomen vanwege de negatieve effecten die dat heeft voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoud van een goede retailstructuur richt zich op de nabijheid en bereikbaarheid van goede voorzieningen. Bestaande winkelgebieden moeten daarom worden behouden en versterkt.

In de regeling voor detailhandel wordt een onderscheid gemaakt in gebieden die zijn aangewezen als 'Bestaand winkelgebied' en 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'. Uitgangspunt is dat nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel, of het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel - zowel van reguliere als van volumineuze detailhandel - dient plaats te vinden op locaties binnen 'Bestaand winkelgebied'. Alleen wanneer wordt voldaan aan één van de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 9.18 lid 2 onder a t/m e, zijn deze activiteiten ook mogelijk op locaties binnen 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 16 januari 2016 prejudiciële vragen gesteld aan het Hof van Justitie over de toepasselijkheid van de Dienstenrichtlijn (DRL) op bestemmingsplannen met brancheringsbepalingen over detailhandel. Uit het op 30 januari 2018 verschenen arrest van het Hof (C-31/16) (ECLI:EU:C:2018:44) moet onder meer de conclusie worden getrokken dat de DRL ook van toepassing is op de regeling in deze omgevingsverordening over detailhandel. Vervolgens heeft de ABRvS op 24 juli 2019 definitief uitspraak gedaan in de zaak Appingedam (ECLI:NL:RVS:2019:2569).

Uit de artikelen 14 lid 5 en 15 lid 3 onder b van de DRL in onderling verband bezien, volgt dat regels in een omgevingsverordening geen planningseisen mogen bevatten waarmee economische doelen worden nagestreefd, maar uitsluitend mogen voortkomen uit dwingende redenen van algemeen belang waarbij de noodzaak van de regeling moet worden aangetoond. Het gaat daarbij om de vraag wat, uit een oogpunt van evenwichtige regulering van activiteiten, de noodzaak is voor een detailhandelsregeling en het maken van onderscheid tussen 'Bestaand winkelgebied' en 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'.



Inmiddels zijn er een aantal belangrijke uitspraken van de ABRvS verschenen over de DRL. De kern van deze uitspraken is dat een ruimtelijk besluit waarop de DRL van toepassing is, niet in strijd mag zijn met (1) het discriminatiebeginsel (de herkomst van de dienstverrichter mag geen rol spelen), (2) het noodzakelijkheidsbeginsel (er moet sprake zijn van een dwingende reden van algemeen belang) en (3) het evenredigheidsbeginsel (is het besluit geschikt: Daartoe moet het doel van de regeling coherent en systematisch worden nagestreefd, is de regeling effectief om de nagestreefde doelen te bereiken, gaat de regeling niet verder dan nodig is en zijn er geen andere, minder beperkende maatregelen mogelijk).

Met het behoud en versterken van bestaande winkelgebieden ('Bestaand winkelgebied') wordt niet beoogd om gevestigde belangen van detailhandelondernemers te beschermen - dan zou er immers sprake zijn van een economisch doel en van verboden marktordening - maar om de vitaliteit van bestaande detailhandelsvoorzieningen te optimaliseren. Deze gebieden zijn gelegen in het stedelijk gebied in de directe nabijheid van (grote) woonkernen waardoor grote aantallen mensen in de gelegenheid worden gesteld hun inkopen te doen op niet al te grote afstand van hun woning. Ook zijn deze bestaande winkelgebieden qua infrastructuur goed ontsloten en daarmee voor het winkelend publiek goed bereikbaar.

Deze winkelgebieden leveren daarmee onmiskenbaar een belangrijke bijdrage aan de versterking van de kwaliteit van de leefomgeving. Uit een oogpunt van evenwichtige regulering van activiteiten moet het dan ook noodzakelijk worden geacht om het beleid te richten op behoud en versterking van de vitaliteit van deze bestaande winkelgebieden. Dat betekent ook dat beperkingen moeten worden gesteld aan de mogelijkheden voor nieuwvestiging van detailhandel of uitbreiding van bestaande detailhandel op locaties die zijn aangeduid als 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'. Zonder dergelijke beperkingen zou afbreuk worden gedaan aan het streven naar optimalisering van de vitaliteit van bestaande winkelgebieden. Overigens zijn de mogelijkheden van nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande detailhandel op locaties met de aanduiding 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied' niet uitgesloten, maar hiervoor gelden wel stringente voorwaarden.

Ook deze uitzonderingen zijn uitsluitend ingegeven door ruimtelijke overwegingen: het gaat om situaties waarbij de bestaande winkelgebieden redelijkerwijs niet in de benodigde vestigingsruimte kunnen voorzien. Voor concrete plannen voor detailhandel op deze locaties geldt overigens dat zij naast de voorwaarden uit artikel 9.18 lid 2 onder a t/m e, ook moeten worden getoetst aan het evenredigheidsbeginsel uit artikel 15 lid 3 onder c van de DRL. Het is denkbaar dat een bestemmingsplan over detailhandel weliswaar niet in overeenstemming is met de uitzonderingsbepalingen uit artikel 9.18 lid 2, maar dat een provinciale interventie niet proportioneel is in verhouding tot het hiermee beoogde doel, gelet op de onevenredige gevolgen van die interventie voor de initiatiefnemer. Dat vraagt om een nauwkeurige analyse van de concrete situatie. De uitkomst van die analyse kan zijn dat artikel 9.18 lid 2 in dat specifieke geval buiten toepassing wordt gelaten omdat anders het evenredigheidsbeginsel uit de DRL zou worden geschonden. Het gaat hier om een zogenoemde richtlijnconforme uitleg van artikel 9.18 lid 2.

Tweede lid, sub g: Het gaat om detailhandel waarvan de ruimtelijke uitstralingseffecten zodanig beperkt zijn dat zij toch aanvaardbaar zijn op locaties binnen Detailhandel buiten bestaand winkelgebied. Het is een restcategorie voor niet voorziene gevallen van detailhandel die zich in de loop van de tijd echter wel kan manifesteren, bijv. als gevolg van nieuwe technologische ontwikkelingen. Als zo'n nieuwe vorm van detailhandel zich aandient, moet op basis van de ruimtelijke uitstralingseffecten (of de situeringskenmerken) van die detailhandelsvorm worden beoordeeld of die aanvaardbaar is. Wat kunnen de gevolgen zijn voor winkels binnen Bestaand winkelgebied? Wanneer die gevolgen er niet of nauwelijks zijn, kan die nieuwe vorm aanvaardbaar worden geacht."

Beoordeling

Uit de toelichting op de Interim Omgevingsverordening blijkt dat het doel dat de Provincie, mede met deze verordening nastreeft is gelegen in het behouden van een goede retailstructuur die zich richt op de nabijheid en bereikbaarheid van goede voorzieningen.



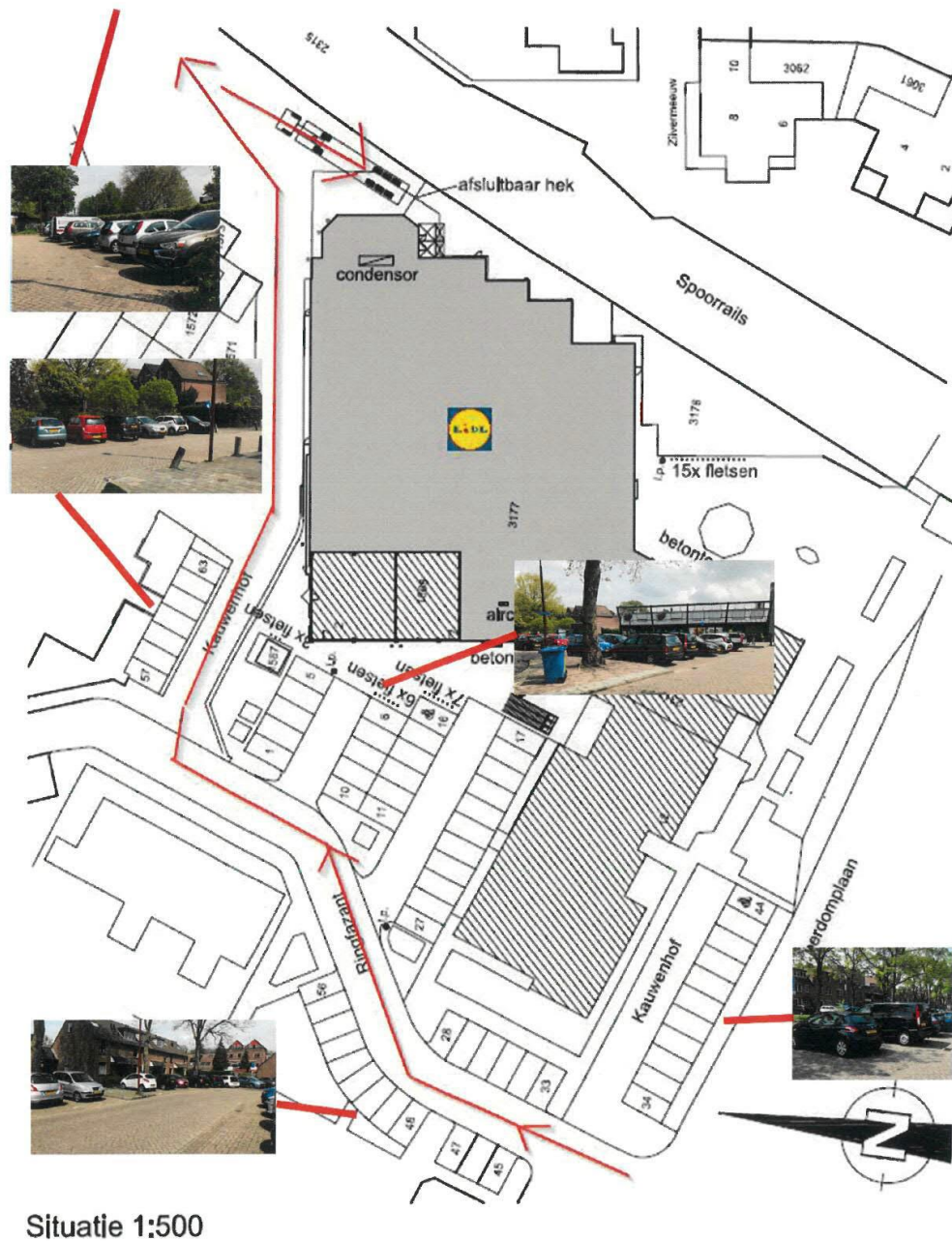
De huidige supermarkt aan de Kauwenhof is centraal gelegen in de wijk. Om de supermarkt te kunnen bevoorraden moet de vrachtwagen door een deel van de wijk heen en achterwaarts insteken, hetgeen tot onveilige verkeerssituaties leidt. waarbij van belang is dat dit geen eenrichtingswegen zijn.



Afbeelding 11: Impressie situatie bevoorrading Kauwenhof



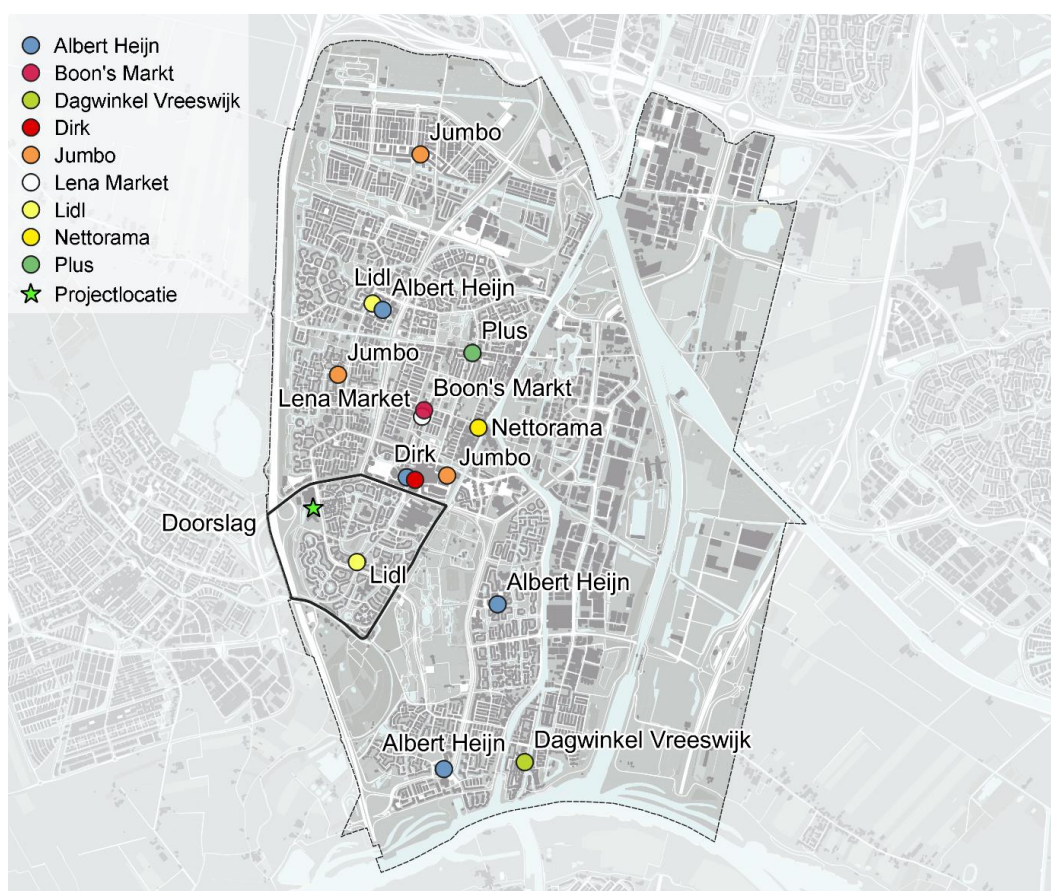
Daarnaast is deze supermarkt niet goed bereikbaar vanwege een te hoge parkeerdruk. Op de onderstaande foto zijn de in de omgeving gelegen parkeerplaatsen aangegeven en is tevens te zien dat die vol staan.



Afbeelding 12: Impressie situatie parkeren Kauwenhof

Van de 63 parkeerplaatsen voor de supermarkt wordt een groot deel dubbel gebruikt, waardoor er vaak voor de supermarkt maar ongeveer 27 parkeerplaatsen over blijven, hetgeen veel te weinig is. Daarnaast is de huidige supermarkt te klein en biedt daarom niet het comfort wat de supermarktbezoeker vandaag de dag wenst. Daarmee is op de huidige locatie geen sprake van een bereikbare goede voorziening, anders dan de provincie met de Interim Omgevingsverordening nastreeft. In de huidige situatie is het maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied in het geding. Op die locatie is het ook niet mogelijk om dit te realiseren.

De nieuw beoogde supermarkt is hemelsbreed ongeveer 500 meter verder gelegen, aan de rand van de wijk en sluit in die zin aan bij het bestaand winkelgebied dat het op betrekkelijk korte afstand van het bestaande winkelcentrum is gelegen. De nieuwe supermarkt richt zich op dezelfde wijk als de bestaande locatie. Daarbij is van belang dat bij de supermarkt ook nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. Dit betreft ca. 44 woningen die aan de wijk worden toegevoegd, waarmee de wijk als het ware wordt afgerond, zoals uit onderstaande afbeelding uit het dpo volgt.



Afbeelding 13: Overzicht aanbod supermarkten in Nieuwegein

Bij de nieuw te realiseren supermarkt zijn 166 parkeerplaatsen voorzien. Dit betekent ongeveer 10 parkeerplaatsen per 100 m² wvo, alleen voor de supermarkt. Ter vergelijking: in de huidige situatie zijn er 2,7 per 100m² wvo, die bovendien ook gebruikt worden door bewoners van de wijk en het gezondheidscentrum. Door de ligging aan de rand van de wijk is de bereikbaarheid ook veel beter. Bovendien hoeft de vrachtwagen voor de bevoorrading niet achterwaarts in te steken vanaf de openbare weg. Uit het opgestelde dpo (laddertoets bijgevoegd) volgt ook dat er een aantoonbare behoefte is aan de beoogde supermarkt aan de Buizerdlaan. Ook na realisatie van deze supermarkt is zowel nu als in 2031 de distributieve ruimte groot.



In de planologische maatregel waarin de beoogde nieuwe supermarkt aan de Buizerdlaan mogelijk wordt gemaakt, zal ook de locatie aan de Kauwenhof waar de huidige supermarkt is gelegen worden meegenomen. In de planologische maatregel zal detailhandel ter plaatse worden wegbestemd. In een tripartitie overeenkomst is dit ook (aanvullend) privaatrechtelijk overeengekomen.

Gelet op het bovenstaande staat artikel 9.18 lid 2 Interim omgevingsverordening, mede gelet op de uitleg die hier in de toelichting op de verordening aan wordt gegeven, niet in de weg aan de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt en wordt gehandeld in overeenstemming met het detailhandelsbeleid dat de provincie nastreeft. Met de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt aan de rand van de wijk wordt aansluitend (op beperkte afstand) van het bestaande winkelgebied in een nieuwe moderne supermarkt voor de wijk voorzien, waarmee enerzijds bereikt wordt de bewoners van de wijk binnen een aanvaardbare afstand in hun wijk een moderne supermarkt hebben en anderzijds het maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied gediend is, omdat in de huidige situatie als gevolg van de problemen met laden en lossen en parkeren het bestaande winkelgebied niet goed functioneert. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met (een richtlijnconforme uitleg van) artikel 9.18 lid 2 sub e. Voor zover de beoogde ontwikkeling niet onder 9.18 lid 2 sub e zou vallen betreft het een ontwikkeling die (met een richtlijnconforme uitleg) onder sub g valt, nu het gaat om een verplaatsing en uitbreiding van een wijk-supermarkt, waarmee deze weer voldoet aan de huidige eisen die aan een supermarkt gesteld worden, op de Kauwenhof geen supermarkt meer mogelijk is en ook uit de laddertoets blijkt dat gelet op de aard en omvang geen negatieve ruimtelijke effecten voor detailhandel op locaties binnen Bestaand winkelgebied te verwachten zijn.

Conclusie toetsing aan Interim Omgevingsverordening

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent

Op 1 april 2021 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie 'Nieuwegein verstedelijkt en vergroent' vastgesteld. In de omgevingsvisie staan de gemeentelijke ambities voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn omschreven. In de omgevingsvisie zijn drie centrale thema's opgenomen: duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Ontwikkelingen in Nieuwegein moeten bijdragen aan een gezond, veilig en duurzaam Nieuwegein.

Hierbij gaat de gemeente voor de volgende speerpunten:

Verbonden met de stad, verbonden met elkaar; Verbonden met de stad gaat over de identiteit van Nieuwegein. Wat kenmerkt Nieuwegein en waar zijn inwoners en gebruikers trots op waardoor ze zich verbonden voelen met de stad? Het rijke historische verleden van Nieuwegein, net als de groene wijken, parken en het water, zijn kernkwaliteiten van de stad. Deze parels zijn echter niet altijd goed zichtbaar of beleefbaar. Hier ligt dus een grote kans. We kunnen de identiteit van en de verbondenheid met de stad versterken door de unieke en karakteristieke kenmerken van

Nieuwegein ruimtelijk nog meer tot hun recht te laten komen. Verbondenheid met de stad of op wijkniveau versterkt ook de onderlinge verbondenheid. Enerzijds koesteren en beschermen we de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Anderzijds zetten we het erfgoed en andere kwaliteiten juist in als identiteitsmaker voor bezoekers, inwoners en ondernemers in Nieuwegein. Dankzij stadsvernieuwing, -transformatie en -marketing kan het groen, water en erfgoed dat Nieuwegein kenmerkt nog beter zichtbaar, herkenbaar en bereikbaar worden.



Verbonden met elkaar gaat over de rol die de fysieke leefomgeving heeft bij het samenbrengen van de inwoners van Nieuwegein en bij (het oplossen van) maatschappelijke vraagstukken. Nieuwegein heeft een aantal maatschappelijke vraagstukken waaraan de fysieke leefomgeving een bijdrage kan leveren en omgekeerd. Ten eerste het versterken van de onderlinge verbondenheid van inwoners. Naast onderlinge verbondenheid wil de gemeente Nieuwegein ook inclusieve buurten. De derde maatschappelijke uitdaging is: het ondersteunen van ouderen en kwetsbare groepen. Om met deze maatschappelijke vraagstukken aan de slag te gaan dient de fysieke leefomgeving bij te dragen aan verbonden inwoners van verschillende leeftijden en achtergronden.

- Fijne en groene stad met een levendig centrum; Nieuwegein heeft groene en ruime woonwijken rondom een levendig centrum dat nog volop in ontwikkeling is. Hoe wordt er voor gezorgd dat het in de toekomst ook nog fijn wonen is in de bestaande wijken en dat er in de ontwikkelgebieden ook fijne groene plekken ontstaan, passend bij het karakter van Nieuwegein?
Nieuwegein streeft naar een fijne leefomgeving waar inwoners en ondernemers zich prettig en veilig voelen. Daarvoor is het belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit te beschermen en te verbeteren. Ruimtelijke kwaliteit gaat onder andere over de aantrekkelijkheid van gebouwen en de openbare ruimte. Een fijne leefomgeving in Nieuwegeinse woonwijken betekent ook weinig tot geen geluidhinder, luchtvervuiling, wind- of lichthinder, hittestress en bodemverontreiniging.
- Toekomstbestendige stad voor jong en oud; Nieuwegein is bijna vijftig jaar oud. In de jaren zeventig en tachtig zijn veel woningen gebouwd en zijn veel jonge gezinnen hier tegelijkertijd komen wonen. Velen van hen beviel het hier. Zij zijn gebleven en willen hier blijven wonen. Deze eerste generatie Nieuwegeinse wordt nu ouder. Jonge mensen hebben moeite met het vinden van een woning. Dat zorgt voor uitdagingen op het gebied van wonen en zorg, vernieuwing van openbare ruimte en duurzaamheid. In de jaren zeventig en tachtig stond duurzaam bouwen, net als Nieuwegein zelf, nog in de kinderschoenen. Daarom rijst de vraag: Hoe blijft Nieuwegein toekomstbestendig?
Het doel is dat Nieuwegein een aantrekkelijke en veilige woon- en werkstad blijft voor iedereen, met een passende woning in iedere levensfase. Met het bouwen van extra woningen wordt de steeds groeiende woningvraag geacommodeerd en wordt bijgedragen aan het doel om een passende woning voor iedereen te bieden. De ambities en keuzes voor woningbouw zijn in de omgevingsvisie beschreven.
- Bedrijvige stad in een sterke regio. De meeste Nieuwegeinse opgaven houden zich niet aan gemeentegrenzen, maar vinden plaats in een nu al drukke en zich snel ontwikkelende regio. Nieuwegein bevindt zich in het hart van de Metropoolregio Utrecht. Hier komen de verstedelijkingsopgaven en mobiliteitsvraagstukken bij elkaar en is inzet daarop het hardst nodig. Regionaal samenwerken aan kansen en dilemma's is daarom noodzakelijk. Zo biedt Nieuwegein de regio kansen op het gebied van wonen en economie, maar heeft het de regio nodig wat betreft energie, landschap en recreatie. De U16 zien wij daarom als een belangrijk samenwerkingsverband. In dat verband wordt aan een gezamenlijke visie op de regionale ruimtelijke ontwikkeling gewerkt, om de gemeentelijke opgaven te realiseren en om de gemeentelijke bijdrage te leveren aan de regio. Want een gezond, veilig en duurzaam Nieuwegein is goed voor de regio, en andersom. Zo wordt samengewerkt aan een bedrijvige stad in een sterke regio. Relevante keuzes uit de omgevingsvisie betreffen:
 1. De gemeente kiest voor realisatie van de volledige woningbouwopgave binnenstedelijk. Op de locaties uit het woningbouwprogramma 2030 zien wij potentie voor circa 7500 woningen, mits in balans met mobiliteit- en voorzieningen in de stad. Zo draagt Nieuwegein bij aan het oplossen van het regionaal woningtekort. Door woningen toe te voegen voor Nieuwegeinse doelgroepen ontstaat ruimte voor starters.
 2. Veel winkelcentra zijn qua uitstraling verouderd of naderen hun limieten voor wat betreft parkeren en de veiligheid van laden en lossen. Initiatieven voor opwaardering (al dan niet met woningbouw) en het oplossen van deze knelpunten benaderen wij met een positieve insteek.

Deze ambities vormen de basis voor andere beleidsinstrumenten die meer gericht zijn op de uitvoering: de omgevingsprogramma's, -plannen en -vergunningen.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan draagt actief bij aan het speerpunt om te voorzien in een toekomstbestendige stad voor jong en oud. De geplande woningbouw voorziet in een behoefte en leidt daarmee ook tot doorstroom in de woningmarkt, zodat voor meerdere doelgroepen kansen ontstaan voor het vinden van een woning. De verplaatsing van de supermarkt vanuit de Kauwenhof naar de nieuwe locatie aan de Buizerdlaan draagt bovendien bij aan het speerpunt voor een fijne en groene stad met een levendig centrum. Op de bestaande locatie van de supermarkt worden diverse knelpunten en overlast ervaren. De verplaatsing is in dat kader gewenst en draagt bij dat het in de toekomst ook nog fijn wonen is in de bestaande wijken.

De Omgevingsvisie voorziet verder in spelregels voor ruimtelijke initiatieven, waar de gemeente aandacht aan besteed bij het beoordelen van initiatieven. Op hoofdlijnen voldoet het plan aan deze spelregels of dient nadere uitwerking daarvan nog plaats te vinden waarbij rekening wordt gehouden mét de spelregels. Bij de verdere uitwerking op detailniveau zal de omgevingsvisie niet meer als toetsingskader dienen. Hier spelen op de omgevingsvisie gebaseerde beleidsstukken en programma's een grotere rol. Deze zijn meer op maatregelniveau ingericht. Relevante beleidsstukken komen verderop in dit hoofdstuk aan bod. De toetsing aan bepaalde spelregels, zoals die voor parkeren, mobiliteit en milieu is tevens onderdeel van onderhavig bestemmingsplan.

De voorgenomen bouw van woningen past binnen de aangewezen 67 woningbouwlocaties (zie navolgende figuur) en past zowel qua omvang als qua segment binnen de bouwambitie van de gemeente.



Afbeelding 14: Uitsnede woningbouwlocaties Omgevingsvisie Nieuwegein

3.3.2 Woonvisie

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

1. Vitale stad, waarbij het kunnen maken van een wooncarrière centraal staat.
2. Betaalbaar wonen, waarbij er voldoende betaalbare huurwoningen moeten zijn.
3. Wonen en zorg, omdat ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen en de vraag naar aangepaste woningen toeneemt.
4. Kwaliteit en duurzaamheid, waarbij de realisering van energieneutrale woningen het uitgangspunt is.



De Woonvisies schetst een bouwambitie van 3.300 woningen tot 2025 in meerdere segmenten, met name naar huurwoningen (in zowel de sociaal als vrije sector) en het koopsegment vanaf € 300.000,-.

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad de “Aanvulling Woonvisie 2015” vastgesteld. Een relevante aanpassing hierin is dat de ambitie voor woningbouw verhoogd wordt naar 5.000 woningen tot het jaar 2030.

Planspecifiek

Het voorliggende woningbouwplan past zowel qua omvang als qua segment binnen de bouwambitie van de gemeente.

3.3.3 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 Nieuwegeinse 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 zijn voor bijna 3.300 woningen locaties opgenomen, waarvan 1.800 zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn. Het restant (1.500 woningen) plus de huidige behoefte op basis van prognoses (2.000 woningen) maakt dat dit Woningbouwprogramma 2030 locaties voor 3.500 woningen aanwijst. Met de in 2019 vastgestelde “Aanvulling Woonvisie 2015” zijn de aantallen in het woningbouwprogramma verhoogd tot 5.000 woningen.

Planspecifiek

Het voorliggende woningbouwplan past zowel qua omvang als qua segment binnen de bouwambitie van de gemeente.

3.3.4 Economische visie Nieuwegein

Het doel van de economische visie Nieuwegein is de werkgelegenheid behouden en nieuwe werkgelegenheid aantrekken. Deze beleidsnota geeft aan hoe de gemeente Nieuwegein vanuit een overkoepelende visie denkt bedrijven en bijbehorende werkgelegenheid te behouden en nieuwe werkgelegenheid aan te trekken. De visie heeft een pragmatische insteek. Daar vroegen de ondernemers en werkgevers om. In de visie is de Economische agenda 2017-2022 opgenomen. Met daarin opgenomen concrete projecten en maatregelen. Nieuwegein heeft de volgende visie geformuleerd:

- Nieuwegein streeft naar een gezonde lokale en regionale economie waar iedereen aan kan meedoen. Een economie die goed is voor ondernemers, werkgevers én werknemers. Werken aan verbinding en vertrouwen staan daarbij centraal. De gemeente wil deze rol actief op zich nemen door te investeren in haar relaties.
- Nieuwegein brengt ondernemers en werkgevers met elkaar in verbinding zodat kansen in beeld worden gebracht en er nieuwe initiatieven, innovaties en partnerschappen ontstaan.
- Nieuwegein hecht waarde aan onderzoeken om op bepaalde thema's meer verdieping en inzichten te krijgen gebaseerd op feiten en cijfers. Waardoor effectiever beleid wordt ontwikkeld.
- Tegelijkertijd zorgt Nieuwegein ervoor dat het ondernemersklimaat zich blijvend kan verbeteren en wordt dit ook actief naar buiten uitgedragen waardoor ondernemers verleid worden om in Nieuwegein te blijven of zich te vestigen.



- Nieuwegein werkt vanuit de leidende principes van een 'ja, mits houding' en het feit dat ondernemers recht hebben op snelle en duidelijke besluitvorming. Onduidelijkheid remt het innovatie- en investeringsvermogen en daarmee de werkgelegenheid.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt. Verplaatsing is wenselijk vanwege de beperkingen die de bestaande locatie opleveren en de bijbehorende overlast voor de omgeving. Op de nieuwe locatie is een meer toekomstgerichte situatie realiseerbaar. De ontwikkeling draagt door de uitbreiding van de supermarkt bij aan het creëren van nieuwe werkgelegenheid. Het beoogde plan draagt dan ook bij aan de economische visie.

3.3.5 Winkelvisie Nieuwegein

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel is vastgelegd in de "Winkelvisie". Deze visie is samen met de stad opgesteld en verwoord op welke wijze Nieuwegein aankijkt tegen het heden en de toekomst van het winkelen in Nieuwegein. De volgende ambities staan daarin centraal:

1. De dagelijkse boodschappen om de hoek blijft van grote waarde voor de stad. Het gaat hier om het feit dat op dit moment elke wijk zijn winkelcentrum heeft en dat er een onderscheid bestaat in buurt-, wijk- en hoofdwinkelcentrum.
2. De klant centraal: creëer ruimte om in te kunnen spelen op nieuwe consumentenbehoeften. Van aanbodgericht werken naar vraaggericht werken. Daar vraagt de consument om.
3. Ruimte voor ondernemerschap. Nieuwe initiatieven verdienen een "ja, mits instelling". Vooraf belemmeringen opleggen voor nog onbekende initiatieven is zinloos. Deze ambitie accepteert dat de werkelijkheid complex is. Er is een noodzaak tot sterkte in onzekerheid. En tegelijkertijd vertrouwen op de kracht van de stad. Daarom is het de ambitie om straks bij de uitwerking niet vooraf aan te geven waar nu wel of niet gebouwd mag worden. Haalbaarheid en wenselijkheid van nieuwe initiatieven komen pas aan de orde als het initiatief er daadwerkelijk is. Daarom is er een toetsingskader nodig.
4. In het winkelgebied van de toekomst werken alle partijen samen.

In de winkelvisie worden een aantal standpunten ingenomen met betrekking tot supermarkten. Een van de standpunten luidt dat wanneer een (bestaande) supermarkt wil uitbreiden de gemeente hier positief tegenover staat. Deze uitbreiding zal wel altijd wel direct in of naastgelegen aan het bestaande winkelcentrum moeten plaatsvinden. Daarbij geldt er wel een toetsingskader zoals het uitvoeren van de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. Verder wordt gesteld dat wanneer een initiatief niet past in een bestemmingsplan en ook niet past in de beleidsuitgangspunten de gemeente dan de "ja, mits instelling" toepast in het toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven. Dit toetsingskader bevat de volgende onderdelen:

1. Het initiatief moet zorgen voor een kwalitatieve versterking van het winkelcentrum of de gemeentelijke winkelstructuur.
2. Het initiatief moet bijdragen aan een kwalitatief meer complementair aanbod.
3. Het initiatief stelt de klant centraal.
4. Er moet een nadere analyse aan ten grondslag liggen die de behoefte onderbouwd. Dit betekent dat er door initiatiefnemer een zogenaamde "Ladderonderbouwing" moet worden opgesteld waarin de behoefte moet worden aangetoond.
5. Betrokkenheid van de buurt is erg belangrijk. Een initiatiefnemer dient tijdig de buurt te informeren en het liefst te betrekken bij haar plan. Pas daarna neemt de gemeente een principebesluit. Daarbij wordt ook naar de gevolgen voor openbare orde, veiligheid en leefbaarheid gekeken.

Planspecifiek

Het beoogde initiatief past niet in het bestemmingsplan en voldoet niet volledig aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente. Met toepassing van de "ja, mits instelling" en het bijbehorende toetsingskader is realisatie toch mogelijk. De verplaatsing van de supermarkt naar de nieuwe locatie binnen de wijk Doorslag draagt namelijk bij aan de oplossing van een aantal knelpunten die op de bestaande locatie tot overlast leiden. Op deze manier ontstaat ruimte voor functies die voor een kwalitatieve versterking zorgen op de bestaande locatie. Op de nieuwe locatie



kan bovendien een toekomstbestendige supermarkt worden gerealiseerd die optimaal inspeelt op consumentenbehoeften. Daarin staat de klant centraal. In de ladderonderbouwing die separaat is bijgevoegd in Bijlage 1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de gemeentelijke winkelvisie. In totaliteit kan geconcludeerd worden dat het initiatief, met toepassing van de "ja, mits instelling" toelaatbaar is binnen de Winkelvisie Nieuwegein.

3.3.6 Duurzaamheidsbeleid

Visie 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. Op Rijksniveau is in 2014 de Deltabeslissing ruimtelijke adaptie vastgesteld. Deze beslissing houdt in dat uiterlijk in 2020 klimaatadaptie integraal onderdeel van beleid en handelen moet zijn en dat in 2050 de Nederlandse steden water-robust en klimaatbestendig moeten zijn.

De gemeente heeft in 2014 de Intentieverklaring Ruimtelijke Adaptie ondertekend. Hiermee onderschrijven zij de intenties om nu al invulling te geven aan de opgave. Ook maak de gemeente deel uit van het regionale samenwerkingsverband Coalitie ruimtelijke adaptatie regio Utrecht.

Om richting te geven aan deze opgave is een visie klimaatadaptie opgesteld. Beleid van de gemeente is om bij herstructurering, renovatie en nieuwbouw inrichtingsmaatregelen mee te nemen die een optimale bijdrage leveren aan de inpassing van de gevolgen van de klimaatverandering. Door maatregelen te nemen kan eventuele schade, hinder en overlast zoveel mogelijk voorkomen worden.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Het plan zodanig inrichten en ontwerpen dat regenwater verwerkt kan worden op het betreffende perceel (zonder riolering);
- Waterpasserende of waterdoorlatende verharding;
- Openbare ruimte en percelen inrichten met groenlocaties die bijdragen aan de thema's hittestress en wateroverlast;
- Toepassen van groene gevels en/of groene daken.

Nota 'Bouwen voor de toekomst'

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 (ver)bouwplannen inzichtelijk worden gemaakt met het duurzaam bouwen instrument GPR-gebouw. Hiermee worden de prestaties beoordeeld en gewogen op de duurzaamheidsthema's: Gezondheid en Gebruikskwaliteit (People), Energie en Milieu (Planet) en Toekomstwaarde (Profit). GPR-gebouw geeft per thema een score op een schaal van 1 tot 10. In de Omgevingsvisie Nieuwegein is als uitgangspunt een GPR-score van 8,0 vastgelegd.



Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040

De gemeente Nieuwegein wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn (raadsbesluit 2017 'Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040'). Dit sluit aan op het Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang om de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een aardgasloze gebouwde omgeving, waarbij elektrisch wordt gekookt en verwarmd wordt via een warmtenet, elektrische warmtepompen of andere duurzame technieken. Voor het bereiken van energieneutraliteit is nieuwbouwen of transformeren zonder aardgasaansluiting echter niet voldoende. De gemeente Nieuwegein wil dat er nu al volledig energieneutraal wordt gebouwd en verbouwd. In de Omgevingsvisie Nieuwegein zijn daartoe de volgende uitgangspunten vastgelegd: alle nieuwbouw is minimaal energieneutraal (BENG 3 = 100%), bij alle nieuwe appartementen (tot en met vier woonlagen) is de energieprestatie beter dan BENG 3 = 100% en bij alle nieuwe grondgebonden woningen is de energieprestatie beter dan Nul-op-de-meterwoningen.

Mogelijke maatregelen zijn:

- Geen aardgasaansluiting;
- Bij aanpassing van de gebouwschil is het een uitgelezen kans om de schil optimaal te isoleren;
- Zonnepanelen op daken en geveldelen;
- Het toepassen van lagetemperatuurverwarmingssysteem.

Planspecifiek

Voor zowel de te realiseren woningen als de supermarkt is een hoogwaardig duurzaam concept uitgewerkt. Hierbij is zowel aandacht besteed aan gebouwgebonden zaken (o.a. circulaire materialen, hoogwaardige isolatie en duurzame energieopwekking, alsmede aan de inrichting van de buitenruimte (klimaatadaptatie).

Belangrijke uitgangspunten voor het plan zijn:

- versterken van de ecologische hoofdstructuur;
- klimaatadaptieve ecologische openbare ruimte;
- toepassen innovatieve duurzame toepassingen.

Versterken ecologische hoofdstructuur en klimaatadaptatie

De projectlocatie wordt aan twee zijdes begrensd door een ecologische hoofdstructuur, onderdeel van een grotere ecologische structuur door en rondom Nieuwegein. De voorgestelde ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande kwaliteiten van de ecologische hoofdstructuur en versterkt deze waar mogelijk. Tevens zal een nieuwe zijarm van de ecologische structuur gerealiseerd worden, welke een groenbuffer vormt tussen het terrein van de Lidl en het woningblok. Op deze manier worden de woningen aan drie zijden begrensd door kwalitatief hoogwaardig groen. Door te kiezen voor het toevoegen van natte en droge gebieden, zoals wadi's, in combinatie met wilde grassen, levert de openbare ruimte een belangrijke bijdrage aan de stimulering van de biodiversiteit. Door in te spelen op de doorloopbaarheid van het gebied en in te richten als leerzame plek voor jong en oud wordt het gebruik gestimuleerd, wat de bruikbaarheid en sociale veiligheid ten goede komt.

Innovatie duurzame toepassingen

Het stedenbouwkundig ontwerp van de Buizerdlaan kent een groen blauwe ruggengraat met de toevoeging van een ecologische structuur, welke een natuurlijke buffer vormt tussen de woningen en de supermarkt. Het verbinden van groen, de woningen en de supermarkt is een belangrijke maatregel voor de gezondheid en de leefbaarheid van de bewoners van de Buizerdlaan.

Voor de woningen valt te denken aan bovengrondse hemelwaterafvoer en het dak te gebruiken als vijfde gevel ten bate van duurzame oplossingen. Door de toepassing van goed georiënteerde daken is optimale opbrengst uit zonnepanelen en/of zonnecollectoren mogelijk. Daken zonder installaties worden ingericht ten behoeve van het innovatief omgaan met water en/of groen. Voor de duurzaamheid zal voldaan worden aan de geldende bouwbesluit normen en daar waar de oriëntatie goed is kunnen extra zonnepanelen worden aangeboden.



Voor de woningbouw is het uitgangspunt minimaal energieneutraal (BENG 3 = 100%). Voor de woningbouw is het streven naar een energieprestatie beter dan nul-op-de-meter woningen. Ook voor de supermarkt wordt gestreefd naar een nul-op-de-meter gebouw. Om dit streven te halen wordt onder andere nagedacht over het toepassen van overkapte parkeerplaatsen waardoor extra zonnepanelen geplaatst kunnen worden. Om dit planologisch mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan ter plaatse van het beoogde parkeerterrein de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' opgenomen. Over dit voornemen vindt nog nader onderzoek en afstemming plaats tussen de gemeente en de Lidl.

Met onder andere deze toepassingen sluit de planontwikkeling aan op de ambities en het beleid van de gemeente Nieuwegein voor duurzaamheid en klimaatbestendigheid.



Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Toetsingskader

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die (naar verwachting) in 2021 in werking zal treden.

Het archeologiebeleid van de gemeente Nieuwegein inzake het plangebied staat verwoord in de Erfgoedverordening Nieuwegein 2020, dat bestaat uit een beleidsnota en een kaartenserie, waaronder een archeologische beleidskaart. Op de laatstgenoemde kaart is per zone vastgelegd welke archeologische verwachting een gebied heeft.

4.1.2 Onderzoek

Het plangebied ligt volgens de beleidsadvieskaart in een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV-3). Aan dit gebied zijn in het beleid aanvullend vrijstellingsgrenzen geformuleerd. Initiatieven die kleiner zijn dan 2500 m² en niet dieper reiken dan 150 cm-maaiveld worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Omdat de voorgenomen ingreep de vrijstellingsgrenzen voor dit gebied overschrijdt, geldt op basis van het bestemmingsplan een archeologische onderzoeksplicht. De ingrepen vinden namelijk plaats over het hele oppervlak van het plangebied (1,9 ha) en vanwege het aanbrengen van heipalen wordt het dieptecriterium ook overschreden (>150 cm -Mv).

Voor de planontwikkeling aan de Buizerdlaan 12 is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, dat wil zeggen het aan de hand van beschikbare en nieuwe informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik, bepalen van de kans dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen.

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. Op basis hiervan kan een oordeel worden gegeven over waar, wanneer en in hoeverre het gebied in het verleden geschikt was voor de mens.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat Mesolithicum-Vroeg-Neolithicum. Naar aanleiding hiervan is een karterend booronderzoek uitgevoerd om vast te stellen of en in hoeverre er in het plangebied daadwerkelijk sprake is van een archeologische vindplaats. Dit vervolg onderzoek is opgenomen in Bijlage 3.



Het vervolgonderzoek betreft een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), karterende fase. Het doel van het Inventariserend Veldonderzoek is het aanvullen en toetsen van de archeologische verwachting. Op basis van de resultaten van het karterende booronderzoek kan de hoge archeologische verwachting die voor het plangebied was opgesteld in voorgaand onderzoek worden bijgesteld naar laag. Dit is gebaseerd op het ontbreken van archeologische indicatoren in de opgeboorde grondmonsters. De kans dat zich hiermee een vindplaats in de ondergrond van het plangebied bevindt, is klein. De beoogde plannen voor het realiseren van een woonwijk in het gebied kunnen op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken door gaan. Als er tijdens de werkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan men weet of redelijkerwijze kan aannemen dat deze archeologisch waardevol zijn, dient dit direct gemeld te worden bij het bevoegd gezag, de gemeente Nieuwegein.

Ten aanzien van cultuurhistorie wordt opgemerkt dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen en/of elementen aanwezig zijn.

Ter plaatse van de Kauwenhof wordt uitsluitend de vestiging van een supermarkt verboden in de planregels. Van fysieke wijzigingen of verruiming van de planregels is geen sprake.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

4.2.2 Situatie plangebied

Door Lievense CSO is in 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Tijdens het veldonderzoek zijn in de bodem plaatselijk sporen puin aangetroffen. Verder zijn geen asbestverdachte materialen of andere bodemvreemde materialen aangetroffen.
- In de bovengrond en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aanwezig.
- In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde concentraties barium en licht verhoogde concentraties cadmium, koper, lood, nikkel, zink, xylenen, naftaleen en 1,2-dichloorethenen aangetroffen. De verhoogde concentraties xylenen en barium kunnen beschouwd worden als van nature verhoogde achtergrondconcentraties.
- De hypothese dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging, dient formeel te worden verworpen. Dit vanwege de licht tot matig verhoogde concentraties in het grondwater.
- De aangetoonde verhoogde concentraties in het grondwater brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee.

Door Wareco is in 2021 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 5. Om een completer beeld te krijgen van de bodemkwaliteit binnen het herontwikkelingsgebied zijn verschillende deellocaties onderscheiden:



- Deellocatie A: verkennend bodemonderzoek voormalige bebouwing Buizerdlaan 12.
- Deellocatie B: Asbestonderzoek voormalige bedrijfsterrein Buizerdlaan 12.
- Deellocatie C: Aanvullend bodemonderzoek voormalige watergangen.
- Deellocatie D: Verkennend bodemonderzoek zuidelijk terreindeel.
- Deellocatie E: Verkennend bodemonderzoek realisatie nieuwe parallelweg Buizerdlaan.
- Deellocatie F: PFAS-verbindingen in grond (gehele onderzoekslocatie)

Uit de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat in de grond en het grondwater op de locatie maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek door Lieveense CSO uit 2016 en het aanvullend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen bouwplannen.

De algemene bodemkwaliteit voldoet aan “achtergrondwaarde”. Deze kwaliteit voldoet aan de gewenste toekomstige functie “wonen” (wonen met tuin) of “industrie” (bedrijf). Er zijn verder geen lokale gevallen van sterke verontreiniging aangetroffen. De bodemkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de geplande bestemmingswijziging. De PFAS gehalten vormen bij grondverzet een aandachtspunt, maar vormen geen belemmering voor wijziging van de bestemming.

Ter plaatse van de Kauwenhof wordt uitsluitend de vestiging van een supermarkt verboden in de planregels. Van fysieke wijzigingen of verruiming van de planregels is geen sprake.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Bij een ruimtelijke ingreep moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te onttrekken of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Gebiedsbescherming

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel (zonder vergunning) niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).



De Wet Natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten op om te zorgen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk; het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd. Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.3.2 Situatie plangebied

Door Ecogroen is in 2019 een quickscan natuurtoets uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden in het plangebied en de directe omgeving. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 6. Ter plaatse van de Kauwenhof wordt uitsluitend de vestiging van een supermarkt verboden in de planregels. Van fysieke wijzigingen of verruiming van de planregels is geen sprake. Hier is dus geen verder onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk.

Onderdeel van de quickscan is een literatuuronderzoek en een veldbezoek. Tijdens het veldbezoek is aandacht besteed aan beschermde soorten binnen de Wet natuurbescherming en mogelijke relaties tussen het onderzoeksgebied en beschermde gebieden. Daarnaast is in kaart gebracht of (mogelijke) jaarrond beschermde nesten van broedvogels aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Aanwezige bomen zijn gedurende de bomencheck geïnspecteerd op boomholtes en spleten voor vleermuizen. Ook de aanwezige bebouwing is geïnspecteerd op potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Vervolgens is op basis van het voornemen bepaald welke effecten kunnen optreden op beschermde soorten en gebieden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Uiterwaarden Lek, dat is gelegen op 6,3 kilometer afstand, ten zuidwesten van het plangebied. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging heeft geen negatieve effecten als gevolg van additionele verstoring door geluid en licht op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Emissie van stikstof kan echter over grotere afstand de natuur beïnvloeden, derhalve is een separate AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 7. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat de totale stikstofemissie tijdens de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden (depositie is niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar).

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het natuurnetwerk is gelegen op 850 meter afstand, ten zuiden van het plangebied. Vanwege deze afstand en de tussengelegen infrastructuur en bebouwing is negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet te verwachten.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming volgen uit de quickscan de volgende conclusies:

- In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor diverse vleermuissoorten. Er worden echter geen negatieve effecten verwacht op essentiële vliegroutes en foerageergebieden in het plangebied en directe omgeving.
- In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van algemene, grondgebonden zoogdieren en amfibieën aangetroffen en/of te verwachten. Voor de te verwachten soorten geldt een provinciale vrijstelling.
- Er zijn in het plangebied geen vogelsoorten aanwezig of te verwachten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden is broedbiotoop aanwezig voor algemene vogelsoorten van struwelen en bomen en daken.
- In het plangebied zijn geen standplaatsen van flora of vaste verblijfplaatsen van reptielen, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten.



Bij de geplande ingrepen kunnen enkele exemplaren en verblijfplaatsen van algemene, grondgebonden zoogdieren en amfibieën met een provinciale vrijstelling verloren gaan. Voor deze soorten geldt in voorliggende situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze soorten niet aan de orde is.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het plangebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Bij uitvoering van de werkzaamheden in de periodes tussen half februari - half maart en half juli - half december, is het wel van belang om na te gaan of nog bewoonde nesten van vroeg of laat in het seizoen broedende soorten als houtduif aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

4.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

4.4.1 Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De gemeente Nieuwegein heeft geluidbeleid vastgesteld (Beleid hogere waarden Wet geluidhinder, d.d. 15 april 2009). Hierin zijn de onderstaande relevante eisen opgenomen die voor elke woning geldt:

- Er dient ten minste één geluidluwe gevel aanwezig zijn. De gecumuleerde geluidbelasting op een geluidluwe gevel bedraagt minder dan 55 dB;
- Indien een woning beschikt over een buitenruimte is ten minste één ruimte niet aan de hoogst belaste zijde gesitueerd;
- Ten minste één slaapkamer die niet aan de hoogste geluidbelaste zijde is gesitueerd;
- Bij een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 65 dB (plandrempel in "Actieplan Geluid") wordt geen hogere waarde verleend.

4.4.2 Situatie plangebied

Het plan betreft de realisatie van 44 grondgebonden nieuwbouwwoningen en een supermarkt. De woningen betreffen geluidgevoelige objecten, de supermarkt niet. Het plan is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Rijksweg A2, N210/Wijkslootweg/Weg naar de Poort en Buizerdlaan. Door Aveco de Bondt is onderzocht of bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en de voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 8.

De resultaten van het onderzoek worden per geluidbron omschreven:



- Rijksweg A2: Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 51 dB bedraagt, na aftrek artikel 110g Wgh (2 dB). Op 38 woningen is sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB, maar blijft de geluidbelasting binnen de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. De overschrijdingen treden alleen op bij de bovenste verdieping (zolder). Omdat sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, is verder onderzocht of geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn aan de Rijksweg A2 om zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde. Hieruit blijkt dat het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit op overwegende bezwaren van financiële aard. Het advies is om voor 38 woningen een hogere waarde vast te stellen vanwege de Rijksweg A2 van ten hoogste 51 dB. Er wordt voldaan aan de eisen in het geluidbeleid.
- N210/Weg naar de Poort/Wijkerslootweg: Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 51 dB bedraagt, na aftrek artikel 110g Wgh (2 dB of 5 dB). Op 27 woningen is sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB, maar blijft de geluidbelasting binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De overschrijdingen treden alleen op bij de bovenste verdieping (zolder). Omdat sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, is verder onderzocht of geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn aan deze wegen om zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde. Hieruit blijkt dat het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige en financiële aard. Het advies is om voor 27 woningen een hogere waarde vast te stellen vanwege de N210/Weg naar de Poort/Wijkerslootweg van ten hoogste 51 dB. Er wordt voldaan aan de eisen in het geluidbeleid.
- Buizerdlaan: Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Buizerdlaan ten hoogste 57 dB bedraagt, na aftrek artikel 110g Wgh. Op de 18 woningen is sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB, maar blijft de geluidbelasting binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Omdat sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde, is verder onderzocht of geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn aan de Buizerdlaan om zoveel mogelijk te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde. Hieruit blijkt dat het treffen van geluidbeperkende maatregelen stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Het advies is om voor 18 woningen een hogere waarde vast te stellen vanwege de Buizerdlaan van ten hoogste 57 dB. Er wordt voldaan aan de eisen in het geluidbeleid.

Uit het onderzoek blijkt verder dat elke woning in het plan ten minste één gevel heeft waarop de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger is dan 55 dB en is hiermee voldaan aan een geluidluwe zijde. Hiermee beschikt elke woning over een buitenruimte die niet aan de hoogst belaste zijde is gesitueerd. Ook kan ten minste één slaapkamer worden gerealiseerd die niet aan de meest geluidbelaste zijde is gesitueerd. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 62 dB en is hiermee niet meer dan 65 dB zoals gesteld in het geluidbeleid. Hiermee is geen sprake van onaanvaardbare effecten als gevolg van de cumulatie van geluid en kunnen hogere waarden worden verleend.

4.4.3 Conclusie

De geluidbelasting van omliggende wegen op het woningbouwplan overschrijdt plaatselijk de voorkeursgrenswaarde, maar blijft binnen de kaders van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Hogere grenswaarden dienen te worden vastgesteld voor woningen waar de voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Er kan voldaan worden aan wet- en regelgeving en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.



4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Toetsingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet Luchtkwaliteit. De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat enerzijds alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. De positieve effecten (maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren) overtreffen de negatieve effecten (ruimtelijke projecten die de luchtkwaliteit verslechteren). Het doel van het NSL is te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM10), zeer fijn stof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen per amendement in Wet Milieubeheer opgenomen. Het besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Hierbij spelen de volgende onderwerpen een rol:

- Onderzoekszones: Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom zijn in het besluit onderzoekszones ingesteld. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteit onderzoek benodigd. Voor rijkswegen is deze onderzoekszones 300 meter breed en bij provinciale wegen 50 meter breed.
- Gevoelige bestemmingen: De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

4.5.2 Situatie plangebied

Het beoogde plan betreft de realisatie van maximaal 44 woningen en een supermarkt met een winkelvloeroppervlak van maximaal 1.700 m². Dit is ruim minder dan de 1.500 woningen en 100.000 m² kantoorruimte welke als indicatie voor het overschrijden van de grenswaarden worden genoemd in het Besluit NIBM. Gelet op de aard en omvang van de voorliggende ontwikkeling is het dus aan te merken als een project welke 'niet in betekende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging.

Naast de effecten van het onderhavige plan op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed leefklimaat zijn verschillende bronnen onderzocht (NSL en Atlas Leefomgeving). Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de geraadpleegde bronnen blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof (PM10), fijn stof (PM2,5) en stikstofdioxide NO2 ter plaatse van het plangebied ver onder de wettelijke norm zit. In 2020 bedraagt de achtergrondbelasting respectievelijk 19,5 µg/m³ (PM10), 11,9 (PM2,5) en 24,1 µg/m³ (NO2). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke normen. Ook wordt voldaan aan het aantal overschrijdingsdagen dat jaarlijks maximaal toelaatbaar is. In de navolgende figuur is een uitsnede van de NSL monitoringstool opgenomen.



Afbeelding 15: Uitsnede kaart luchtkwaliteit (NSL-monitor)

Gelet op de ligging van het plangebied langs de Rijksweg A2 en provinciale weg N210 is toetsing aan het besluit gevoelige bestemmingen relevant. Het deel van het plangebied waar woningbouw voorzien is, is niet gelegen binnen de onderzoekszone van de provinciale weg, maar wel deels gelegen binnen de onderzoekszone van de Rijksweg A2. Er is echter geen sprake van een overschrijding of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Bovendien worden er geen (voor luchtkwaliteit) gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Het besluit gevoelige bestemmingen vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Ter plaatse van de Kauwenhof wordt uitsluitend de vestiging van een supermarkt verboden in de planregels. Van fysieke wijzigingen of verruiming van de planregels is geen sprake.



4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt voldaan aan wet- en regelgeving en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Bij de ontwikkeling van woningen of andere gevoelige bestemmingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de gevoelige bestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

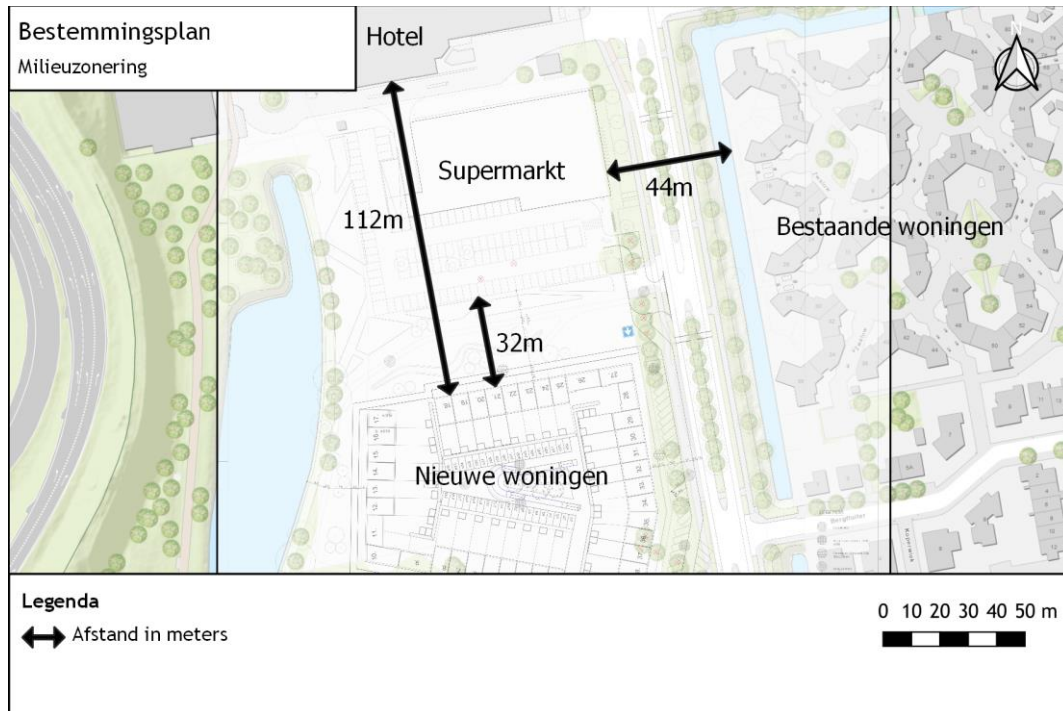
4.6.2 Situatie plangebied

Het plangebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. In de omgeving komen verschillende functies voor, waaronder wonen en kantoordoeleinden. Met de komst van de supermarkt wordt daar nog detailhandel aan toegevoegd. Verder is er een provinciale weg en rijksweg gelegen langs het plangebied. Deze combinatie van factoren maakt het gebied tot een gemengd gebied waar reeds sprake is van een hogere mate van hinder. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind.

In de directe omgeving van het plangebied is alleen het ten noorden gesitueerde hotel inclusief vergaderaccommodatie (Fletcher) en een groothandelcentrum voor de schoenenbranche (CAST) relevant in het kader van bedrijven en milieuzonering. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) vallen dergelijke bedrijven maximaal in categorie 2. In een gemengd gebied is bij categorie 2 bedrijven sprake van een richtafstand van 10 meter, in een rustig gebied is sprake van een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen deze bedrijven en de binnen het plangebied geprojecteerde woningen voldoet ruimschoots aan deze afstand. De afstand bedraagt namelijk meer dan 100 meter. Onderlinge hinder is uit te sluiten.

Binnen het plangebied wordt een supermarkt voorzien. Een supermarkt betreft een categorie 1 bedrijf. Dit houdt in dat de supermarkt minimaal 10 meter van een zogenoemde rustige woonwijk moet liggen. De afstand tussen de supermarkt, de binnen het plangebied geprojecteerde woningen en bestaande woningen in de omgeving voldoet ruimschoots aan deze afstand. De afstand bedraagt namelijk meer dan 30 meter. Onderlinge hinder is uit te sluiten.

In de navolgende figuur zijn de bijbehorende richtafstand weergegeven op kaart met een verbeelding van het nieuwbouwplan.



Afbeelding 16: Afbeelding richtafstanden Bedrijven en milieuzonering

Ter plaatse van de Kauwenhof wordt uitsluitend de vestiging van een supermarkt verboden in de planregels. Van fysieke wijzigingen of verruiming van de planregels is geen sprake.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

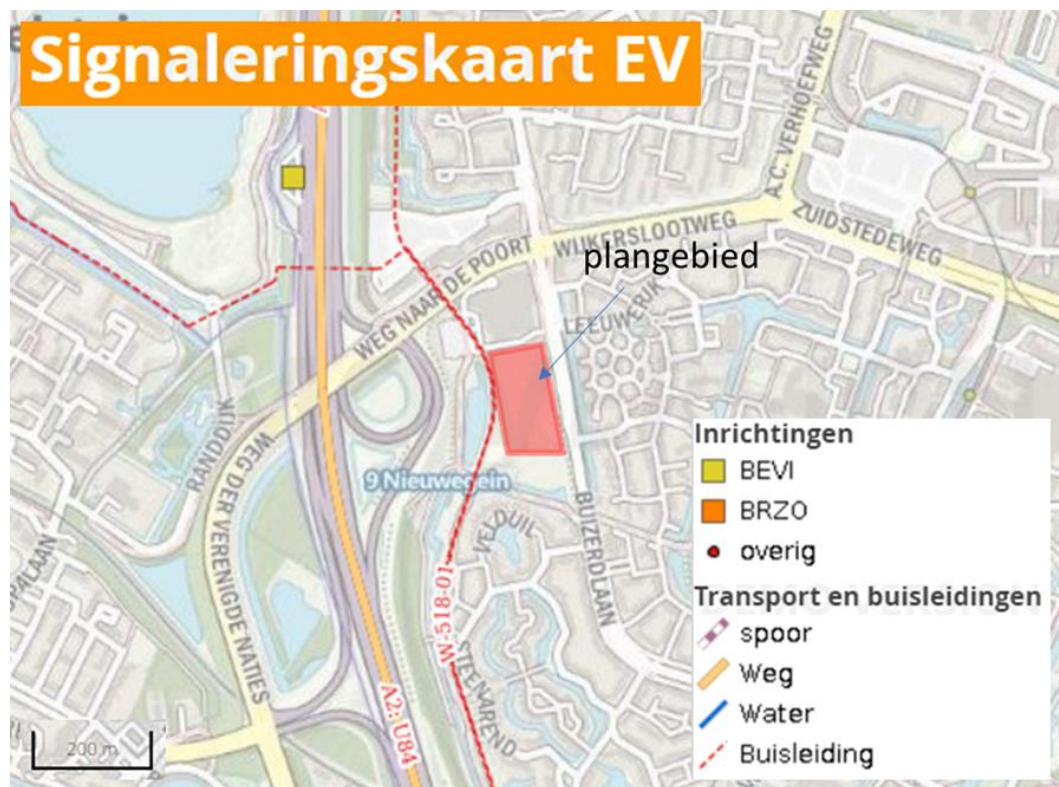
- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burger;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Naast het feit dat vanuit de Rijksoverheid risiconormen zijn gesteld, laat de wet- en regelgeving ook ruimte aan gemeenten (en provincies) om eigen veiligheidsambities te formuleren. In de Beleidsvisie externe veiligheid (raadsbesluit 2007-403) is aangegeven hoe de gemeente Nieuwegein met deze beleidsvrijheid omgaat. Zo is onder andere in de visie aangegeven dat de gemeente zich het recht voorhoudt om bij nieuwe situaties af te zien van het zogenaamde "stand still"-beginsel voor het groepsrisico, zolang aan de oriëntatiewaarde wordt voldaan.

4.7.2 Onderzoek

Aan hand van de Signaleringskaart EV is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de de Signaleringskaart EV staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In de onderstaande figuur is een uitsnede van de Signaleringskaart EV met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 17: Uitsnede Signaleringskaart Externe veiligheid

Uit de signaleringskaart blijkt dat nabij het plangebied een aantal risicobronnen zijn gelegen:

- Een hoge druk aardgasleiding van de Gasunie;
- Een kerosineleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie;
- de Rijksweg A2 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Door AVIV is onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's. In Bijlage 9 is de rapportage van dit onderzoek opgenomen, de resultaten worden per risicobron samengevat. In de groepsrisicoberekeningen die zijn uitgevoerd door AVIV is voor de personendichtheid gerekend met



39 woningen in plaats van 44 woningen. Uitgaande van een gemiddelde populatie van 2,2 personen per woning betekent dit er dus nog 11 personen meer in de berekening voor het groepsrisico hadden moeten zitten. Deze beperkte afwijking heeft geen invloed op het berekende resultaat.

Ter plaatse van de Kauwenhof wordt uitsluitend de vestiging van een supermarkt verboden in de planregels. Van fysieke wijzigingen of verruiming van de planregels is geen sprake. Verder onderzoek naar de effecten op externe veiligheid zijn hier dus niet benodigd.

Hoge druk aardgasleiding

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico een factor 0.018 ten opzichte van de orientatiewaarde. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De rapportage van AVIV geeft reeds inzicht in de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding en de hoogte van het groepsrisico. Voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dient het bevoegd gezag de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen hierover advies uit te brengen. De bebouwing binnen het plangebied wordt zodanig gepositioneerd dat deze buiten de belemmeringsstrook valt.

Kerosineleiding

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. In zowel de huidige als toekomstige situatie is er geen sprake van een groepsrisico. Dit betekent dat de verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet van toepassing is. De bebouwing binnen het plangebied wordt zodanig gepositioneerd dat deze buiten de belemmeringsstrook valt.

Rijksweg A2

Het plangebied ligt op een afstand groter dan 200 meter vanaf de A2. De verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Verantwoording groepsrisico

PM: uitwerken op basis van advies regionale brandweer / veiligheidsregio.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is er geen belemmering op het gebied van externe veiligheid voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

4.8.1 Gemeentelijk beleid

Het jaarplan Water 2020 en de watervisie uit 2004 vormen samen het Waterplan van de gemeente Nieuwegein. De gemeente beschikt ook over een verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023 met daarin het beleid voor de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater, maar ook de ambities voor de waterkwaliteit en duurzaamheid van het (afval)watersysteem. In 2018 heeft de gemeente de visie klimaatadaptatie vastgesteld en het uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie 2019-2022.



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 en de samenleving hierop voorbereiden. Dit heet klimaatadaptatie en doet de gemeente niet alleen maar samen met de partners in de stad en de regio. Relevante uitgangspunten zijn:

- Door een goede inrichting van het stedelijk gebied, voldoende schaduw en ruimte voor groen en water, kan een verdere opwarming van de stad tegengegaan worden;
- Voorkomen dat bij een extreme bui schade optreedt in gebouwen of dat onveilige situaties ontstaan. Deze buien verwerken worden zoveel mogelijk bovengronds verwerkt in plaats van een ondergrondse afvoer via buizen: door het water daarheen te laten stromen waar het geen kwaad kan.
- Klimaatadaptatieve maatregelen kunnen ook leiden tot een attractieve stad en gezonde leefomgeving.

4.8.2 Beleid Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) is de waterkwaliteit- en waterkwantiteitsbeheerder. Het concrete toetsingskader van HDSR voor de watertoets is gegeven in het Handboek Watertoets. De belangrijkste uitgangspunten zijn hierbij als volgt:

- het standstill-principe: voorkom negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem;
- verbeteren: benut kansen die zich voordoen in ruimtelijke ontwikkelingen.

De principes die bij het waterbeleid van belang zijn:

Waterkwantiteit:

- de trits vasthouden - bergen - afvoeren;
- versnelde afvoer van regenwater naar oppervlaktewater moet worden voorkomen of worden gecompenseerd;
 1. in verband met het voorkomen van versnelde afvoer adviseert het waterschap om wel een infiltratiesysteem aan te leggen. Voor een afname van verhard oppervlak in stedelijk gebied is geen compensatieplicht vanuit het waterschap;
 2. om versnelde afvoer naar oppervlaktewater te voorkomen, adviseert het waterschap om een infiltratiesysteem aan te leggen met 45 mm berging per m² afgekoppeld oppervlak. Indien infiltratie niet mogelijk is, zal automatisch moeten worden gecompenseerd. Voor een toename van verhard oppervlak van 500 m² tot 10.000 m² in stedelijk gebied moet berging worden gerealiseerd.

Waterkwaliteit:

- de trits schoon houden - scheiden - zuiveren. Voor bouwactiviteiten kan bijvoorbeeld worden gedacht aan zorgvuldige materiaalkeuze. Verslechtering van de waterkwaliteit bij nieuwbouw en herstructurering kan worden voorkomen door geen uitlogende (bouw)materialen toe te passen;
- bij nieuwe ontwikkelingen adviseert het waterschap het regenwater gescheiden van het afvalwater te verwerken.

4.8.3 Situatie plangebied

Het plangebied is in de voormalige/huidige situatie voor een groot deel bebouwd en/of verhard. Ten opzichte van de voormalige/huidige situatie neemt het verhard oppervlak in beperkte mate toe. De toename aan verhard oppervlak wordt gecompenseerd door de realisatie van een Wadi binnen het plangebied. Dit is uitgewerkt in Bijlage 10.



Hemelwater

Het hemelwater dient afgekoppeld te worden van de riolering en verwerkt te worden op eigen terrein. Voor hemelwater zijn eisen die volgen uit de handreiking klimaatadaptief bouwen Utrecht: "Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (50mm, met range tussen 40-70mm) van een hevige bui (1/100 jaar, 70mm in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in daarvoor bestemde (extra) voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd (niet extra) af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar (range 48- 60 uur).

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten op het stelsel dat ligt in het gebied.

Watersysteem omgeving

Binnen de wijk Doorslag het plangebied is veel groen en ook water aanwezig. Op sommige plaatsen is het oppervlaktewater echter niet direct zichtbaar, doordat dit is overkluisd door wegen of groenvoorzieningen. Dit geldt ook binnen het plangebied, ten noorden van de supermarkt. De locatie van deze overkluisde watergangen is veiliggesteld door een dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden. In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen voor verkeer en groenvoorzieningen wordt tevens rekening gehouden met mogelijke uitbreidingen van open water ten behoeve van waterberging of andere waterstaatkundige doelen.

Grote delen van de provincie liggen in overstroombare gebieden van Neder-Rijn, Lek en het Eemmeer. Het plangebied is ook gelegen in een gebied dat is aangewezen als overstroombaar gebied. Uit de klimaateffectatlas blijkt dat er een middelgrote kans is (1 keer in de 100 jaar) dat het plangebied overstroomt met een waterdiepte tot 1,5 meter. Deze kans geldt voor nagenoeg het gehele stedelijk gebied van Nieuwegein. De kans op een overstroming met een grotere waterdiepte is kleiner (1 keer in de 1.000 jaar). Wanneer sprake is van een dreigende overstroming kan worden ingezet op vroegtijdige evacuatie en risicocommunicatie.

4.8.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het watersysteem toereikend is om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. In het kader van het wettelijk overleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Door HGCA is een verkeerskundige beoordeling van het plan uitgevoerd, waarin zowel aandacht aan de verkeersafwikkeling als parkeren is besteed. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 11. De resultaten worden achtereenvolgens toegelicht.

Ter plaatse van de Kauwenhof wordt uitsluitend de vestiging van een supermarkt verboden in de planregels. Van fysieke wijzigingen of verruiming van de planregels is geen sprake. Doordat vestiging van een supermarkt niet meer mogelijk wordt in de Kauwenhof draagt dit bovendien bij aan verbetering van de verkeer- en parkeersituatie aldaar.



4.9.2 Parkeren

Aan de hand van de programmatistische gegevens (o.a. een supermarkt van ca. 1.700 m² w.v.o.) en actuele kencijfers van het CROW is een berekening gemaakt van de parkeerbehoefte. Aan de hand van de parkeerkecijfers van het CROW blijkt dat het plan een parkeerbehoefte van minimaal 147 parkeerplekken kent, waarvan 86 voor de supermarkt en 62 voor de woningen.

Omdat de gemeente Nieuwegein ook eigen parkeernormen heeft vastgesteld is ook een berekening gemaakt aan de hand van deze gemeentelijke beleidsrichtlijn (Koersdocument Parkeren 2020 - 2025). Hieruit blijkt dat het plan een parkeerbehoefte van 163 parkeerplekken kent, waarvan 88 voor de supermarkt en 75 voor de woningen. Deze berekening sluit aan op de parkeernormen volgens het Koersdocument Parkeren 2020 - 2025.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in 75 parkeerplekken voor de woningen en 166 parkeerplekken voor de supermarkt (waarvan 101 op maaiveld en 65 in de parkeerkelder) waarmee in ruime mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Er is gekozen voor een overcapaciteit in het aantal parkeerplaatsen om zorg te dragen dat er ook op piekmomenten voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en zodoende afwenteling van parkeren in de omgeving voorkomen wordt. Daarnaast blijkt in de praktijk dat bij de civieltechnische uitwerking van de plannen voor de buitenruimte, bijvoorbeeld om zodoende het behoud van extra bomen, enkele parkeerplaatsen kunnen komen te vervallen. Over het exacte aantal te realiseren parkeerplaatsen vindt nog nader onderzoek en afstemming tussen gemeente en de Lidl plaats.

Nabij de ingang van de supermarkt zijn voldoende parkeerplekken voorzien voor fietsers (ruim 30 plekken met aanbindmogelijkheid).

4.9.3 Verkeersgeneratie

Aan de hand van de programmatistische gegevens en actuele kencijfers van het CROW is een berekening gemaakt van de te verwachten verkeersstromen. Hieruit blijkt dat de verkeersgeneratie gemiddeld 2.792 verkeersbewegingen bedraagt, waarvan het merendeel gerelateerd is aan de supermarkt.

Door de ligging van de locatie in Nieuwegein zal het verkeer van en naar de supermarkt zich gelijkelijk verdelen over de Buizerdlaan in noordelijke en zuidelijke richting. Verkeer van en naar de woonbuurt is naar verwachting deels lokaal en deels bovenlokaal georiënteerd. Ingeschat wordt dat 2/3e deel van het verkeer via de Buizerdlaan van en naar de nabij gelegen A2 zal rijden. Het overige verkeersdeel zal een herkomst en bestemming hebben in zuidelijke richting.

Uit een berekening van de wachttijden of verliestijden per rijrichting blijkt dat tijdens de spits de wachttijd op de drukste aansluiting maximaal 15 seconden bedraagt. De wachttijden voor overstekende fietsers zijn lager omdat fietsverkeer gefaseerd de weg kan oversteken (er is een brede middengeleider aanwezig). Ook linksafslaand autoverkeer heeft de mogelijkheid zich op te stellen in de middenberm waardoor de wachttijden in de praktijk nog lager uit zullen vallen. Tot slot liggen de etmaalintensiteiten zuidelijk van de aansluiting Leeuwerik lager waardoor in de praktijk minder problemen met in- en uitvoegend verkeer verwacht mogen worden.

4.9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid en niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.



4.10 Hoogbouw

Bij de ontwikkeling van hoge gebouwen (>15 meter) dient rekening te worden gehouden met het mogelijk ontstaan van windhinder. Voor eventuele schaduwhinder geldt de TNO-richtlijn. Onderhavig plan maakt geen hoge gebouwen mogelijk. Windhinder en/of schaduwhinder is dan ook niet aan de orde, waardoor dit aspect geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Ten oosten en westen van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan leidingenstroken vastgelegd middels een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemmingen worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkelingen voldoen aan de geldende voorwaarden die gerelateerd zijn aan de leidingenstrook en vormen daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Radarverstoring

Er dient rekening te worden gehouden met de verstoringen van radarstations voor vliegverkeer vanwege omliggende radarstations. De verstoring is bij een bouwhoogte van meer dan 90 m een aandachtspunt. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk met een dergelijke bouwhoogte. Radarverstoring is dan ook niet aan de orde, waardoor dit aspect geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Milieueffectrapportage

4.13.1 Toetsingskader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen.

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan (kolom 3). Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit (kolom 4).



Wanneer de activiteit (genoemd in kolom 1) onder de drempelwaarde (genoemd in kolom 2) ligt dan moet vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld.

4.13.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling komt als activiteit voor in kolom 1 van de D-lijst, namelijk: activiteit D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De drempelwaarden in kolom 2 zijn als volgt:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Bovengenoemde drempelwaarde worden niet overschreden, het plan voorziet immers in maximaal 44 woningen en 1.700 m² winkelvloeroppervlak supermarkt. Het te nemen besluit (het bestemmingsplan) komt voor in zowel kolom 3 als 4. Het bestemmingsplan is te beschouwen als een 'besluit' in de zin van het Besluit m.e.r..

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen.

De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag (gemeente Nieuwegein) om te bepalen of er bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De beoordeling dient te worden uitgevoerd op grond van de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectrapportage. Hierbij gelden drie thema's:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is opgenomen in Bijlage 12. Hier uit blijkt dat het voornemen om woningbouw te realiseren binnen het plangebied in beperkte mate tot effecten leidt voor het milieu en de omgeving. Voor alle onderzochte aspecten geldt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.13.3 Conclusie

Onderhavig plan levert geen belangrijke nadelige gevolgen op voor het milieu. Er is derhalve geen aanleiding voor het uitvoeren en opstellen van een volledige milieueffectrapportage.



Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die (digitaal) bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

5.2.2 Inleidende regels

In het hoofdstuk Inleidende regels wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten.

5.2.3 Bestemmingsregels

Het hoofdstuk Bestemmingsregels bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximale hoogte zoals aangegeven in de regels. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

Hierna wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Artikel 3 - Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de nieuw te realiseren supermarkt in het plangebied aan de Buizerdlaan.

Artikel 4 - Gemengd - 2

Deze bestemming is opgenomen om ter plaatse van de oude locatie van de supermarkt aan de Kauwenhof te voorkomen dat hier opnieuw detailhandel kan vestigen. Daarbij is de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan 'Doorslag' zoveel mogelijk overgenomen.



Artikel 5 - Groen

De groenvoorzieningen met een structurerend karakter zijn ondergebracht in de bestemming Groen. Naast beplantingen en plantsoenen zijn hier onder andere ook voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, bermen en bermsloten et cetera mogelijk.

Artikel 6 - Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met verkeersfuncties zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is toegekend aan de erftoegangswegen. Ook hier is de bestemming ruim op de verbeelding aangegeven, zodat kleine verkeerskundige ingrepen mogelijk zijn. Onder andere in verband met de aanwezigheid van duikers op gronden met een verkeersbestemming zijn op de gronden met de verschillende verkeersbestemmingen ook waterlopen toegestaan. Binnen de verkeersbestemmingen kunnen ook geluidswerende voorzieningen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming is ter plaatse van het toekomstige parkeerterrein bij de supermarkt de aanduiding 'specifieke bouwaaanduiding - overkapping' opgenomen. Ter plaatse kunnen de parkeerplaatsen overkapt worden ten behoeve van duurzame energieopwekking.

Artikel 7 - Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende woningen. Waar gestapelde woningbouw is toegestaan, zijn de hoofdgebouwen aangeduid met de aanduiding 'gestapeld'. De bestemmingsregeling sluit aan bij de gebruikelijke wijze van bestemmen binnen de gemeente Nieuwegein.

Artikel 8 - Leiding - Brandstof

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de in het plangebied gelegen brandstofleiding. Gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor de brandstofleiding. De overige daaraan gegeven bestemmingen zijn secundair. Bebouwing ten dienste van de samenvallende, secundaire, bestemmingen is uitsluitend toegestaan na vrijstelling door burgemeester en wethouders. Het belang van de leiding mag door de bebouwing niet worden geschaad en vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de instantie die verantwoordelijk is voor het beheer van de leiding.

Artikel 9 - Leiding - Gas

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de in het plangebied gelegen gasleiding. Gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor de gasleiding. De overige daaraan gegeven bestemmingen zijn secundair. Bebouwing ten dienste van de samenvallende, secundaire, bestemmingen is uitsluitend toegestaan na vrijstelling door burgemeester en wethouders. Het belang van de leiding mag door de bebouwing niet worden geschaad en vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de instantie die verantwoordelijk is voor het beheer van de leiding.

Artikel 10 - Waterstaat - Waterstaatsdoeleinden

Ter bescherming van de waterhuishouding is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatsdoeleinden opgenomen. Gronden binnen deze bestemming zijn primair bestemd voor de 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. Het belang van de waterhuishouding mag door de bebouwing niet worden geschaad en vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de instantie die verantwoordelijk is voor het beheer van de waterhuishouding.

5.2.4 Algemene regels

In het hoofdstuk Algemene regels zijn artikelen opgenomen met betrekking tot de 'Anti-dubbelregel', 'Algemene bouwregels', 'Algemene gebruiksregels', 'Algemene aanduidingsregels', 'Algemene afwijkingsregels' en de 'Algemene wijzigingsregels'.



De 'Anti-dubbeltelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene bouwregels' worden regels vermeld omtrent ondergronds bouwen. In deze regels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorschrijft aan welke parkeernormen voldaan moet worden. In de 'Algemene gebruiksregels' zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik en aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven. In de 'Algemene aanduidingsregels' staan de zogenoemde gebiedsaanduidingen beschreven die in meerdere bestemmingen vallen en daarom niet zijn opgenomen in de artikelen van de betreffende (enkel) bestemmingen. In dit plan gaat het om de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone'. In de 'Algemene afwijkingsregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan het college van burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan. Verder bevat het bestemmingsplan ook 'Algemene wijzigingsregels'. Die voorzien in het mogelijk maken van een overschrijding van bestemmingsgrenzen onder bepaalde voorwaarden.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In het hoofdstuk overgangs- en slotregels worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadetekosten, komen voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is/wordt een anterieure overeenkomst met de gemeente Nieuwegein gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de relevante overlegpartners. De ingekomen reacties worden samengevat en van beantwoording voorzien in een notitie beantwoording vooroverlegreacties.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van twee weken ter inzage gelegd. Eén ieder wordt, door middel van deze ter inzage legging, in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze over het plan in te dienen. De reacties worden samengevat en van beantwoording voorzien in een notitie beantwoording inspraak.

Ontwerp bestemmingsplan

Na het voorontwerp bestemmingsplan wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eén ieder wordt, door middel van deze ter inzage legging, in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze over het plan in te dienen. De reacties worden samengevat en van beantwoording voorzien in een notitie beantwoording zienswijzen.



Bijlagen bij toelichting



Bijlage 1 Onderbouwing Ladder Voor Duurzame Verstedelijking



Bijlage 2 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend



Bijlage 3 Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek



Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 5 Aanvullend bodemonderzoek



Bijlage 6 Quickscan natuurtoets



Bijlage 7 AERIUS-berekening



Bijlage 8 Akoestisch onderzoek



Bijlage 9 Onderbouwing Externe Veiligheid



Bijlage 10 Watertoets



Bijlage 11 Verkeersstudie



Bijlage 12 Aanmeldnotitie vormvrije-m.e.r.





Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Buizerdlaan - Kauwenhof van de gemeente Nieuwegein.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan-/uitbouw

Een bijbehorend bouwwerk als omschreven in artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en daaraan functioneel is verbonden.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

Een grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, als aangegeven in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' als opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.7 Ambachtelijke bedrijven

Een bedrijf, dat is gericht op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.8 Bebouwing

Eén of meerdere gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 Bedrijf

Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.10 Bebouwingspercentage

Het percentage dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal met gebouwen en/of overkappingen mag worden bebouwd.



1.11 Bedrijfsvloeroppervlakte

Het totale vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.12 Begane grond

De vloer van de op maaiveld of nagenoeg op maaiveld, gesitueerde bouwlaag van een gebouw.

1.13 Bestaand

- Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan is vastgesteld.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk als omschreven in artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat functioneel en bouwkundig ondergeschikt is aan en vrijstaat van dat (hoofd)gebouw.

1.17 Bouwgrens

Een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.18 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.20 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan

1.21 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

Een op de verbeelding door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.



1.23 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 Bruto vloeroppervlak

Het vloeroppervlak volgens NEN 2580.

1.25 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.26 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.27 Gevel

Bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, niet zijnde:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.28 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.29 Functie

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.30 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 Geluidsgevoelige functie

Functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object kan worden aangemerkt.

1.32 Geluidsgevoelig gebouw

Een woning of een andere geluidgevoelig gebouw zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.



1.33 Geluidsgevoelig object

Geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.34 Gevellijn

de denkbeeldige lijn op een bouwperceel die in het verlengde ligt van de gevel van het hoofdgebouw;

1.35 Hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.36 Hoofdvorm

De bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten, schoorstenen of gevelindelingen (door ramen, deuropeningen en erkers) van een bouwwerk.

1.37 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig, exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder wordt verstaan: een hotel, bed & breakfast, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek of daaraan verwante inrichting.

1.38 Huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.39 Kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.40 Laden en lossen

Het onmiddellijk, nadat het voertuig tot stilstand is gebracht, bij voortdurende in- of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

1.41 Maaiveld

De gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

1.42 Maatschappelijke doeleinden

Het openbaar bestuur, medische, sociale, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, alsmede kinderopvang en buitenschoolse opvang.



1.43 Mantelzorg

Het bieden van zorg in één woning en bijbehorende aan-en uitbouwen, dus alleen in afhankelijke woonruimte, aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.44 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.45 Overige bouwwerken

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.46 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde en voorzien van een gesloten dak.

1.47 Peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.48 Risicovolle inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of LNG tankstations.

1.49 Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.50 Standplaats

Het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraan, een wagen of een tafel.

1.51 Voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.52 Voorzijde

Het naar het openbaar gebied gekeerde voorgeveldakvlak en zijgeveldakvlak.



1.53 Webwinkel

Binnen een woning is een webwinkel toegestaan die:

- a. via het internet goederen ter verkoop aanbiedt aan particulieren;
- b. de gedane bestelling per e-mail accepteert;
- c. de betaling van goederen controleert;
- d. de goederen controleert;
- e. bestelde goederen verzamelt, verpakt, verzend gereed maakt;
- f. ter verzending aanbiedt;
- g. zonder dat sprake is van een combinatie met een showroomfunctie en/of afhaalmogelijkheden en/of betalingsmogelijkheden ter plaatse.

1.54 Weg

Weg, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

1.55 Winkelvloeroppervlakte

Het vloeroppervlak volgens NEN 2580.

1.56 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.57 Woning

Een (zelfstandig gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.58 Woonvloeroppervlak

De totale oppervlakte van de woning inclusief aan/uitbouwen en bijgebouwen, boven en onder peil.

1.59 Zelfstandig kantoor

een gebouw of een deel van een gebouw, niet zijnde een ondergeschikt kantoor, in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondergeschikte, aan het kantoor ondersteunende functies (zoals vergaderzalen, kantines, opslagruimtes en serverruimten). Parkeerruimte valt niet onder een ondergeschikte, aan het kantoor ondersteunende functie.



Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 Vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. een supermarkt met een winkelvloeroppervlak van maximaal 1.700m²;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. (gebouwde) parkeer- en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwperceel binnen het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen maximale bouwhoogte.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit lid onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. op de begane grond en onder peil:
 - 1. Dienstverlening;
 - 2. Horeca in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende staat van horeca-activiteiten;
 - 3. Ambachtelijke bedrijven;
- b. op de verdieping:
 - 1. Wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis -verbonden beroep of -bedrijf;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen, erven en paden;
- f. parkeer- en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwperceel binnen het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen maximale bouwhoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in dit lid onder a, wordt in ieder geval gerekend
 - 1. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.
 - 2. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit lid onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, voet- en fietspaden;
- b. geluidswerende voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor waterhuishouding zoals gemalen, stuwen, duikers en ander kunstwerken voor de waterhuishouding.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals verhardingen en paden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van palen, masten, kunstwerken en geluidswerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.



Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;

ten dienste van en in verband met deze bestemmingen zijn toegelaten:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, stalling winkelwagens, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, water en voorzieningen voor waterhuishouding zoals gemalen, stuwen, duikers en ander kunstwerken voor de waterhuishouding.

6.2 Stalling winkelwagens

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels voor het bouwen van een gebouw/overkapping ten dienste van de stalling van winkelwagens:

- a. er mag maximaal één gebouw/overkapping voor de stalling van winkelwagens worden opgericht
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m².

6.3 Nutsvoorzieningen

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m².

6.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' overkappingen worden gebouwd en gelden de volgende regels;
 - 1. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen.



Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of - bedrijf;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 40% van het zij- en achtererf;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 2,5 m danwel ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- h. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. erkers zijn toegestaan over maximaal 3/5 van de naar de weg toegekeerde gevel en zijgevel van het hoofdgebouw met een maximaal diepte van 1 m en met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.



Artikel 8 Leiding - Brandstof

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een ondergrondse brandstofleiding met diameter van 8,63 inch en een druk van het hoogste 80 bar.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 8.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de leiding is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Brandstof zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.



8.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 8.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

8.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.



Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken.

9.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

9.3 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 9.3, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en de veiligheid van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegestaan.

9.5 Specifieke bouwregels

Tot strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de leiding is niet toegestaan;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

9.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.



9.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 9.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 9.4 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

9.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, zoals in lid 9.6.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de betreffende werken en/of werkzaamheden het leidingbelang daardoor niet schaden en voorafgaand aan het besluit op een aanvraag omgevingsvergunning door het bevoegd gezag schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.



Artikel 10 Waterstaat - Waterstaatsdoeleinden

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatsdoeleinden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterkering;
- d. waterlopen;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. duikers;
- g. water;
- h. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- i. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

10.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3,50 m bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 10.2, mits:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterloop/waterkering.

10.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.4, sub a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen en balkons, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

12.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Ten aanzien van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat op het bouwperceel of in de omgeving daarvan voldoende parkeergelegenheid voor auto's, is voorzien en in stand wordt gehouden. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake indien deze parkeergelegenheden zijn aangelegd en in stand worden gehouden overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2011-2015', of de opvolger daarvan, van de gemeente Nieuwegein.
- b. Indien in de onder sub a bedoelde parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein, moet de stallingsruimte per auto een afmeting hebben van minimaal 1,80 meter bij 5 meter met daarnaast voldoende in- en uitstapruimte.
- c. Indien in de onder sub a bedoelde parkeergelegenheid wordt voorzien in het openbaar gebied, kan het college hieraan voorwaarden stellen wat betreft afmetingen en situering.
- d. Een bouwwerk waarvan een behoefte aan ruimte voor laden of lossen van goederen wordt verwacht, is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat op het bouwperceel of in de omgeving daarvan aan voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien en in stand wordt gelaten.
- e. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder sub a en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 1. dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie of op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid; of
 2. in laad- of losruimte wordt voorzien.
 3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het 'Koersdocument Parkeren 2020 - 2025' of de opvolger daarvan bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.



Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Ten aanzien van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf in een woning gelden de volgende voorwaarden:

- a. Het vloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer dan 35% van het woonvloeroppervlak met een maximum van 75 m² bedragen;
- b. De activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- c. In geval van bedrijfsactiviteiten, zijn activiteiten toegestaan in een woning die door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, en voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit);
- d. De activiteiten mogen geen detailhandel, risicovolle inrichtingen, seksinrichting en/of horeca betreffen;
- e. Webwinkels zijn toegestaan;
- f. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- g. Er dient een relatie te zijn tussen ten minste 1 bewoner en de uitgeoefende activiteit(en).



Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Milieuzone - boringsvrije zone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied Nieuwegein. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.
- b. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 m onder maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.



Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Maten en bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.2 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in afwijking van lid 13.1 onder d een activiteit toe te staan die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven die zijn genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2, voor zover het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft.



Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buizerdlaan - Kauwenhof'



Bijlagen bij regels



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten



Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten