



Adviesdocument ruimtelijk initiatief



Aanvraaggegevens

<i>Adres/locatie</i>	Emmaweg (voorheen Pinguinlocatie zwembad en gymzaal)
<i>Aanvrager/initiatiefnemer</i>	Stichting Huis Mandala, Jutphaas Wonen, Gemeente Nieuwegein
<i>Omschrijving</i>	Realiseren van een woongebouw met 18 studio's en een aantal gemeenschappelijke ruimten
<i>Accounthouder/casemanager</i>	Barbara Timmermans/Eline Plak

1. NADERE OMSCHRIJVING ADVIESVERZOEK

a) Aanleiding

- ☐ Loketfase ruimtelijk initiatief
- ☒ Principeaanvraag
- ☐ Aanvraag omgevingsvergunning
- ☐ Legalisatieonderzoek

De instandhoudingstermijn van het aangevraagde project is:

- ☐ Tijdelijk
- ☒ Permanent

b) Omschrijving project

In 2019 zijn het zwembad en de gymzaal aan de Emmaweg gesloopt, in het woningbouwprogramma is deze locatie aangemerkt als woningbouwlocatie.

Stichting Mandala en Jutphaas Wonen willen op deze locatie woningen ontwikkelen.

Het gaat om een gebouw met 18 studio's met een aantal gemeenschappelijke ruimten. Er zal 24-uurs begeleiding aanwezig zijn. De jongeren werken overdag elders of hebben dagbesteding. In de plannen zal dus rekening gehouden moeten worden met deze verkeersstromen. Ze hebben zelf geen auto, maar er zal wel ruimte moeten zijn voor auto's van personeel en bezoek.

c) Eigendomssituatie

- ☐ Het perceel is particulier eigendom
- ☒ Het perceel is geheel of gedeeltelijk gemeentelijke eigendom



Toelichting

Op dit moment is de grond gemeentelijk eigendom. In april 2022 is een intentieovereenkomst getekend door de drie partijen (gemeente, Jutphaas wonen en mandala) om de haalbaarheid van een maatschappelijk wooninitiatief op de plek te onderzoeken.

2. CONCLUSIE ADVIESVERZOEK

Uit de ontvangen adviezen op de tot nog toe ingediende stukken kan worden geconcludeerd dat een positieve grondhouding op voorliggend plan kan worden ingenomen.

Hieronder is opgenomen welke rapporten, acties of onderzoeken nog nodig zijn voor het vervolg. De overige adviezen zijn te lezen in de overige hoofdstukken van dit adviesdocument.

Ruimtelijke kwaliteit:

Het verder uitgewerkte plan dient te worden voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Nieuwegein (CON)

Milieueffectrapportage:

Er is een aanmeldingsnotitie voor milieueffectrapportage nodig

Natuurbescherming:

Er moet een Quickscan Flora en Fauna gedaan worden

Stikstofdepositie:

Een aerius berekening is nodig om de stikstofdepositie te bepalen

BLVC:

Het is verplicht een BLVC-plan in te dienen voor de bouwfase

Afvalwater:

Er moet een rioleringsplan komen

Kabels en leidingen:

Er is een Klic-melding nodig

Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening gehouden moeten worden met de aandachtspunten en randvoorwaarden zoals genoemd in dit document. Bij de behandeling van de vergunningaanvraag zal hierop worden getoetst.

3. RUIMTELIJK KADER

a) Bestemmingsplan



b) Afwijking & procedure

- ☐ Past in bestemmingsplan
- ☒ Past NIET in bestemmingsplan

Toelichting

Het bouwvlak wordt deels overschreden en de bouwhoogte is grotendeels hoger dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. De bestemming in het vigerend bestemmingsplan is 'maatschappelijk'. Het voorgenomen plan past met de bouw van zorgwoningen binnen deze bestemming.

Om mee te kunnen werken aan de afwijking van het bestemmingsplan is nodig:

- ☐ Binnenplanse afwijkmogelijkheid (reguliere procedure)
- ☒ Kruimelgevallenregeling (Bor, bijlage II, artikel 4): lid 1
- ☐ Projectomgevingsvergunning (uitgebreide procedure) of bestemmingsplanprocedure

Toelichting

Voor een beperkte afwijking van het bestemmingsplan kan voor een kruimelgevallenregeling worden gekozen. De kruimelgevallenregeling is een snelle procedure om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken. De procedure kan relatief snel worden doorlopen omdat de reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken van toepassing is.

c) Aanhoudingsgrond

- ☒ Geen aanhoudingsgrond
- ☐ Aanwijzing beschermd dorpsgezicht zonder bestemmingsplan (artikel 3.3 lid 4 Wabo)
- ☐ Voorbereidingsbesluit in werking (artikel 3.3 lid 1a Wabo)
- ☐ Ontwerpbestemmingsplan ter inzage (artikel 3.3 lid 1b Wabo)
- ☐ Verklaring GS of minister van toepassing (artikel 3.3 lid 1c Wabo)
- ☐ Vastgesteld bestemmingsplan bekend gemaakt (artikel 3.3 lid 1e Wabo)
- ☐ Bestemmingsplan vastgesteld (artikel 3.3 lid 1d Wabo)

d) Grondexploitatiewet

Is er sprake van kostenverhaal?

- ☐ Ja ☒ Nee

Toelichting

Of sprake is van verplicht kostenverhaal volgt uit het financiële hoofdstuk van de Wet ruimtelijke ordening, ook wel grondexploitatiewet genoemd (afdeling 6.4 Wro). De categorieën bouwplannen waarbij sprake is van kostenverhaal staan in artikel 6.2.1. Bro. De plankosten (ambtelijke inzet) en eventuele inrichtingskosten in de openbare ruimte moeten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden. Dit kostenverhaal staat los van de legesstarieven die in de vergunningprocedure geheven worden. Die legeskosten bedragen doorgaans ca. 3 à 4 procent van de bouwkosten exclusief BTW (indicatief).

4. RUIMTELIJK BELEID

a) Nationaal ruimtelijk beleid

- ☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Beleid

De [*Nationale Omgevingsvisie*](#) (NOVI, september 2020) is het strategische beleid van het Rijk die de hoofdzaken bevat van de langetermijnvisie op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland (artikel 3.2 Omgevingswet). De belangrijkste keuzes die in de NOVI gemaakt zijn:

- *Een klimaatbestendige inrichting van Nederland:* Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatverandering aankan. Daarvoor is het nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast.
- *Verandering van energievoorziening.* Bij die inpassing is er oog voor omgevingskwaliteit.
- *Overgang naar circulaire economie.* Tegelijk goede concurrentie en aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden
- *Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland:* sturing op een goed bereikbaar netwerk van steden.

- *Bij elkaar plaatsen van logistieke functies (zoals distributiecentra en datacenters).* Doel is om openheid en kwaliteit van het landschap te behouden.
- *Toekomstbestendig maken van landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap.*

Instructieregels

De NOVI is als omgevingsvisie één van de nieuwe instrumenten onder de Omgevingswet. De NOVI is al in werking getreden, maar de Omgevingswet nog niet. Ook instructieregels worden in de Omgevingswet als instrument genoemd. Die worden gebruikt om het rijksbeleid uit te werken en waar nodig juridisch te borgen. Dat zal gebeuren in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat onder de omgevingswet van kracht zal worden. Tot dat moment gelden de regels op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waaronder het Barro en het Bro. In totaal zijn in de NOVI 21 Nationale belangen benoemd. In [tabel 1 van de toelichting op de NOVI](#) wordt de relatie gelegd tussen die 21 belangen en de uitvoeringsregels in het Barro en Bor (huidige wetgeving) en het toekomstige Bkl.

- In het [Besluit ruimtelijke ordening](#) (Bro) is de verplichting opgenomen om bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing (artikel 3.1.6, leden 2 – 4). Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied valt, moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1). Een woningbouwontwikkeling wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien bij een ondergrens liggend tussen 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt (jurisprudentie RvS).
- In het [Besluit algemene regels ruimtelijke ordening](#) (Barro) zijn de 13 nationale belangen opgenomen die in de SVIR zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

b) Provinciaal ruimtelijk beleid

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Beleid

In de [Provinciale Omgevingsvisie](#) (POVI, sinds 1 april 2021 van kracht) staat hoe de provincie Utrecht zich wil voorbereiden op de toekomst. De Provinciale omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige leefomgeving. De belangrijkste keuzes in de POVI zijn:

- *Stad en land gezond:* ervoor zorgdragen dat de woon-, werk- en leefgebieden gezond zijn en uitnodigen tot bewegen (te voet of per fiets). Rondom steden en dorpen voldoende groene gebieden om te recreëren.
- *Klimaatbestendig en water-robust:* de provincie beschermen tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte). Ook bodemdaling tegengaan.
- *Duurzame energie:* stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.

- *Vitale steden en dorpen*: nieuwe woningen en bedrijven vooral bouwen op plekken binnen bebouwde kom en op plekken die goed met trein, bus, tram of fiets te bereiken zijn.
- *Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar*: nieuwe verbindingen aanleggen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden aanleggen tussen woon-, werk- en leefgebieden. Beter gebruik maken van bestaande wegen.
- *Levend landschap, erfgoed en cultuur*: goed zorgen voor de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Cultuuraanbod laten meegroeien met aantal inwoners.
- *Toekomstbestendige natuur en landbouw*: beschermen van natuur en aanleggen nieuwe natuurgebieden. Deze onderling met elkaar verbinden.

Verordening:

In de [omgevingsverordening van de provincie Utrecht](#) (van kracht per 1 april 2021) staan de instructieregels die horen bij het beleid dat in de omgevingsvisie staat. Een deel van de regels uit de omgevingsverordening geldt voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten, een deel van de regels geldt voor iedereen. De omgevingsverordening is op dit moment interim vastgesteld, zodat deze volgens de huidige wetgeving kan worden vastgesteld. Als de Omgevingswet wordt vastgesteld gaat de omgevingsverordening (niet interim) gelden.

De regels uit de verordening worden geborgd in de regionale programma's. De provincie stelt jaarlijks het provinciaal programma en regionaal programma wonen en werken vast. Alle projecten die hierin opgenomen worden vertonen geen strijdigheid met provinciale belangen en kunnen rekenen op provinciaal draagvlak. Binnenstedelijke woningbouwprojecten die niet zijn opgenomen in het regionaal programma omdat deze nog niet bekend waren bij de vaststelling, kunnen doorgang vinden mits er geen strijdigheid is met provinciale belangen en worden het volgende jaar alsnog opgenomen in het regionale programma.

c) Gemeentelijk ruimtelijk beleid

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Beleid

In de [omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent](#) (april 2021) 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. We gaan voor de volgende speerpunten:

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

In de omgevingsvisie zijn spelregels voor grotere initiatieven opgenomen (zie pagina 88). Die spelregels zijn in dit adviesdocument per onderwerp vermeld waarmee het raakvlak het grootste is. Er is in meerdere gevallen sprake van overlap.

d) Vooroverleg 3.1.1 Bro

☐ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☒ n.v.t.

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) stelt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

5. RUIMTELIJKE KWALITEIT

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

Ruimtelijke kwaliteit gebouwen

- Indien van toepassing: beleving van cultuurhistorie/erfgoed mogelijk maken.
- Indien toepassing: erfgoed en cultuurhistorie gebruiken als inspiratiebron.
- Verbouw en nieuwbouw initiatieven voldoen aan de algemene richtlijnen van de Nota Ruimtelijke kwaliteit om de stad visueel aantrekkelijk te maken en te houden.
- In beheergebieden altijd aansluiten bij bestaande aangrenzende bebouwing.
- Bij grotere bouwopgaven en beeldbepalende locaties, stimuleren we toepassing van kwalitatieve, eigentijdse architectuur passend bij de identiteit van de omgeving.

Archeologie en cultuurhistorie

- Wanneer een ontwerp of ontwikkeling bodemingrepen vereist en hierbij de mogelijkheid en/of verwachting bestaat dat hierdoor archeologische resten in de bodem worden verstoord, kan de gemeente een archeologisch onderzoek eisen waaruit blijkt wat de gevolgen van het plan zijn voor de (te verwachten) archeologische resten.
- Een ontwerp dient geïnspireerd te zijn op de historische kwaliteiten en historische ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving.
- Wanneer sprake is van (verdwenen) historische wegen, kades en sloten, worden deze hersteld en indien mogelijk publiek toegankelijk gemaakt.
- Ontwikkelingen in (toekomstig) Unesco werelderfgoed Hollandse Waterlinies dragen bij aan de instandhouding, versterking en toegankelijkheid van de kernkwaliteiten.
- Ontwikkelingen in, aan of in de omgeving van monumenten, beschermde gezichten, cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken, cultuurhistorisch waardevolle (cultuur)landschappen en cultuurhistorisch groen zijn ondergeschikt aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

a) Architectuur (Nota ruimtelijke kwaliteit)

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Dit plan zal moeten worden besproken in de Commissie Omgevingskwaliteit Nieuwegein (CON). Dit in verband met de aansluiting van de architectuur in de omgeving. Het voorliggend ontwerp is met

een volume van twee lagen is op deze locatie akkoord en passend binnen de omgeving. Het overstek van het platte dak vormt een goede beëindiging van het volume. Ook is positief dat het ontwerp zowel gericht is naar het schippersinternaat, als naar de directeurswoning.

In de verdere uitwerking van de architectuur is het belangrijk dat deze traditioneel is en qua stijl en detaillering verwijst naar de omliggende historische bebouwing en monumenten uit het eerste kwart van de 20^e eeuw. Ook graag aandacht voor een alzijdige benadering van de architectuur, in elk geval door middel van raamopeningen in alle zijden van het volume.

b) Stedenbouw en landschap

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

De inrichting van het perceel is voldoende besproken en uitgewerkt tijdens onder andere een omgevingstafel. Er is rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Een aandachtspunt is nog de wijze waarop omgegaan wordt met de monumentale bomen bij de herinrichting. Hierover meer in H9 Flora en Fauna onder c) bomen en overig groen. Over de kavel is een wandelroute mogelijk, via het parkeerterrein ten behoeve van het lopen van ommetjes.

c) Cultuurhistorie en monumenten

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Voor de fase haalbaarheidsonderzoek is cultuurhistorie akkoord, met aandachtspunten. Het plan moet nog voorgelegd worden aan de Commissie Omgevingskwaliteit Nieuwegein, wat effect kan hebben op de vormgeving.

Het plangebied ligt nabij het rijksmonumentale ensemble van Schippersinternaat en directeurswoning (complexnummer 526810). Deze bebouwing heeft een sterke relatie met de binnenvaartgeschiedenis van Nieuwegein en de nabijgelegen Vaartsche Rijn. Een deel van het plangebied valt binnen de historische contour van het schippersinternaat.

Het schippersinternaat bestond uit het internaatsgebouw, de directeurswoning, aangrenzende dienstwoning en enkele andere dienstwoningen in het noordelijk deel van het terrein. Vóór de bouw van het internaat was het gebied agrarisch in gebruik met strokenverkaveling. Eind 19^e eeuw is het 'eiland' ontstaan door de aanleg van het Merwedekanaal. Vanaf 2002 is het ensemble van internaat en directeurswoning / dienstwoning beschermd als rijksmonument. De overige gebouwen zijn verdwenen.

Herinrichting van het plangebied met woningen kan niet leiden tot het terugbrengen van oorspronkelijke waarden van het gebied. Dat zou alleen kunnen door het gebied groen te laten, wat niet het plan is. Daarom moet gericht worden op een passende invulling van het gebied, aansluitend bij de cultuurhistorische waarden van de omgeving. Dit is zoals hierboven bij a) Architectuur (Nota ruimtelijke kwaliteit) genoemd voldoende verwerkt.

d) Archeologie

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Er is een lage kans op archeologische vondsten. Mede doordat een groot deel van de bodem van het plangebied al verstoord is geweest. Volgens de archeologische beleidskaart is inventariserend archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 300 cm -Mv en plangebieden groter dan 2.500 m². De bodemingrepen blijven binnen de oppervlakte van 2.500 m², dus archeologisch onderzoek is niet verplicht bij deze ontwikkeling. Wel is het mogelijk dat toevalsvondsten gedaan worden. Daarover wordt een bepaling opgenomen in de vergunning.

6. WONEN (EN ZORG)

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- Het bouwen van nieuwe woningen is toegestaan op de 67 woningbouwlocaties of in plaats van bestaande gebouwen.
- De huidige woonwijken blijven hetzelfde in opzet en functie. Zo moeten nieuwe gebouwen in massa, hoogte en ruimtelijke kwaliteit passend zijn in de omgeving.
- Nieuwegein heeft twee ontwikkelgebieden: City en Rijnhuizen. Hier is ruimte voor grootschalige gebiedsontwikkeling. Deze gebieden kennen hun eigen randvoorwaarden voor ontwikkelingen.
- De A12-zone zien we als ontwikkellocatie voor de lange termijn.
- We streven ernaar dat 50% van alle nieuwe woningen betaalbaar is (tot €991, prijspeil 2020)
- Bij projecten van 60 woningen of meer is minimaal 30% sociale woningbouw en is 12% lage middenhuur (tot €864 prijspeil 2020).
- Nieuwe woningen in Nieuwegein hebben een minimale oppervlakte van 50m² gebruiksvloeroppervlak.
- Transformaties van bestaande gebouwen moeten voldoen aan de woonkwaliteit van nieuwbouw.
- Er wordt vooral gebouwd voor ouderen, voor mensen met een zorgvraag en voor mensen die een stap in hun wooncarrière in Nieuwegein willen maken.
- Binnen een cirkel (zorgcirkel) van 400m rondom een concentratie van basisvoorzieningen (zoals supermarkten) heeft het ontwikkelen van woningen voor zelfstandig wonende ouderen en mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag voorrang.

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Binnen dit initiatief wordt ruimte geboden aan Stichting Mandala, een ouderinitiatief voor de huisvesting van (jong)volwassen kinderen met een zorg- en begeleidingsvraag. Het is goed dat er voor deze woongroep een plek gevonden is. Het heeft de voorkeur de woningen in de sociale huur aan te bieden als de huurovereenkomst met stichting Mandala is beëindigd.

7. VERKEER

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- In de buitenruimte is kwalitatief hoogwaardige, veilige en aantrekkelijke inrichting van langzaamverkeerroutes integraal onderdeel van de ontwerpogave. Een langzaamverkeersroute nodigt uit tot bewegen.
- Aandacht voor voetgangers en fietsers (o.a. het realiseren van fietsenbergingen)
- Nieuwe ontwikkelingen voor parkeren doorlopen de volgende stappen. Bij nieuwe ontwikkelingen doorlopen we voor parkeren de volgende stappen:
 1. In beginsel parkeren op eigen terrein
 2. Benutten van huidige parkeerplekken (kan alleen als de parkeerdruk in het omliggende gebied <85% is)
 3. Beprijzen door invoeren van betaald parkeren
 4. Bebouwen door realiseren van extra parkeervoorzieningenUitgangspunt is dat omwonenden worden beschermd tegen overlast.
- (Elektrische) deelauto's kunnen worden ingezet, om toename van verkeers- en parkeerdruk zoveel mogelijk tegen te gaan.
- De verhouding tussen parkeren en groen is maatwerk per initiatief en locatieafhankelijk.

a) Parkeren

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

In het door de gemeenteraad geaccepteerde Koersdocument parkeren 2020 – 2025 staat beschreven welke parkeernorm van toepassing is bij nieuwbouwprojecten. Dat geldt dus ook voor deze locatie. Uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient te worden gefaciliteerd. Afwijkingen van de parkeernormen zijn toegestaan, mits deze door middel van een mobiliteitsplan worden onderbouwd. Door bijvoorbeeld de inzet van deelauto's kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen met 3 parkeerplaatsen per deelauto worden teruggebracht. In voorliggend plan met het voornemen 18 appartementen te realiseren zijn negen parkeerplaatsen nodig. Deze negen plekken zijn in het plan opgenomen, daarmee is het akkoord.

b) Mobiliteit en inrichting (o.a. uitwegen)

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Elk initiatief zal moeten voldoen aan de principes van de Mobiliteitsvisie 2030. Daarin wordt geschetst dat de gemeente het STOP principe hanteert. Dit houdt in dat eerst gekeken dient te worden naar stimulering van de voetganger (Stappen), dan de fietser (Trappen) en vervolgens het Openbaar vervoer. Pas als laatste komt de Personenauto aan bod. Van belang is dat bij een initiatief de extra verkeersgeneratie van dit initiatief in beeld wordt gebracht. Verder moet een verkeersveilige ontsluiting van het initiatief worden gerealiseerd.

Gezien de beperkte omvang van dit initiatief zal de totale verkeersgeneratie heel beperkt zijn en daarmee blijven binnen acceptabele grenzen.

Er zijn gesprekken geweest met omwonenden over de locatie van de inrit, hier zijn aandachtspunten voor benoemd in het voortraject, deze zijn meegenomen in het ontwerp.

Tot slot is het gezien de doelgroep goed om rekening te houden met de mobiliteit van de toekomstige bewoners, zo is het belangrijk dat er geen onnodige barrières voor eventuele hulpmiddelen ontstaan.

c) Openbaar vervoer / regionaal beleid

☐ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☒ n.v.t.

8. MILIEU

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- Er zijn landelijke milieu-eisen voor onder andere geluid, luchtkwaliteit, bodem, natuurbescherming, water en externe veiligheid. De gemeente zal om nader onderzoek vragen.
- De gemeente hanteert de richtlijnen voor windklimaat en lichthinder en volgt het Rijksvoorzorgbeginsel voor straling vanwege hoogspanningsleidingen.

a) Luchtkwaliteit

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Geen belemmeringen

- Het initiatief valt binnen het Besluit en de Regeling (NIBM) NietInBetekenendeMate bijdragen;
- De luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief voldoet aan de eisen gesteld in de Wet milieubeheer.

b) Geluid

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Geen belemmeringen.

- Het betreft qua wegverkeerslawaai een 30 km/u zone, dus geen eisen conform de Wet geluidhinder.
- Van industrielawaai is geen sprake.

c) Milieuzonering

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Geen belemmeringen.

d) Geur

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Geen belemmeringen, er zijn geen geuremitterende bedrijven op korte afstand.

e) Bodem

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Het bodemonderzoek is gerapporteerd in het document genaamd 'verkenkend en aanvullend bodemonderzoek Emmaweg 13 te Nieuwegein, voormalig zwembad De Pinguïn' van Grondslag met kenmerk 37439 en datum 11 januari 2023.

Zintuiglijke resultaten

In de bodem is een bijmenging met baksteen, puin, aardewerk, plastic en glas aangetroffen. De voormalige naoorlogse bebouwing en deze zintuiglijke afwijkingen in de bodem maken de locatie asbestverdacht. Daarom is naast verkennend onderzoek volgens NEN 5740 ook een asbest-bodemonderzoek volgens NEN 5707 verricht.

Analyseresultaten

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bodem zowel zintuiglijk als analytisch geen sprake is van aanwezigheid van asbest.

De bovengrond is matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met kwik en DDE. Na uitsplitsing bleek de bovengrond hooguit licht verontreinigd te zijn met PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, barium, zink en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met PAK.

Conclusie en advies

De bodem is geschikt voor het beoogd gebruik voor bewoning met tuin. Er zijn op basis van de onderzoeksresultaten vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor een omgevingsvergunning met het oog op functiewijziging van sportaccommodatie naar wonen met tuin en de te realiseren nieuwbouw en bijbehorende herinrichting. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning volgt pas een officiële beoordeling, daarvoor moet dit rapport worden bijgevoegd ter verantwoording dat de bodem hiervoor geschikt is.

f) Milieueffectrapportage

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

De ontwikkeling wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van het Besluit milieueffectrapportage en is daarmee een mer-beoordelingsplichtige activiteit. Gezien het toevoegen van woningen en parkeerplaatsen is een aanmeldingsnotitie in kader milieueffectrapportage nodig. Zie voor voorwaarden waaraan die aanmeldingsnotitie moet voldoen de website van Infomil.

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/mer/procedurehandleiding/procedurele-0/mededeling/>

Onder de drempelwaarde: vormvrije m.e.r.-beoordeling - Kenniscentrum InfoMil

g) Windklimaat

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Geringe hoogte van bebouwing (minder dan 15 meter) en beschutte ligging. Volgens Richtlijn NEN8100 is windhinder dan niet relevant.

h) Radarverstoring

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Plangebied ligt buiten radarverstoringgebied voor gebouwen vanwege het dichtst bijgelegen radarstation Soesterberg. Andere radarstations hebben geen radarverstoringgebied gebouwen in Nieuwegein.

i) Straling hoogspanning

☐ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☒ n.v.t.

Toelichting

Geen bovengrondse hoogspanningslijn in nabijheid van betreffende initiatief. Stralingsniveau vanwege bovengrondse hoogspanning blijft hierdoor onder de 0,4 microTesla het maximale geadviseerde voorzorg stralingsniveau uit de beleidsadvies van VROM (2005; kenmerk SAS/2005183118) aan gemeenten.

j) Lichthinder

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Gewone woningbouw. Lichthinder volgens richtlijn lichthinder NSVV vanwege uitstraling vanuit gebouwen geen item. Naar verwachting ook geen verlichtingsbronnen in de nabijheid die lichthinder op het gebouw veroorzaken.

9. FLORA EN FAUNA

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

Groen en klimaatadaptatie

- In elk ontwerp dient aandacht te zijn voor waterberging, groen en hittestress. Gebouwen en buitenruimte moeten ingericht zijn om pieken van extreem weer op te vangen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen vragen we 30% onverharde ondergrond te realiseren.
- Bij ruimtelijke initiatieven maakt het inpassen van groen en openbare ruimte integraal onderdeel uit van de ontwerp-opgave.
- In het Natuurnetwerk Nieuwegein wordt niet gebouwd.
- Als er naast of bij het Natuurnetwerk Nieuwegein wordt gebouwd moet worden nagegaan hoe het natuurnetwerk versterkt kan worden.

a) Natuurbescherming, groenstructuurplan

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

De locatie van deze ontwikkeling heeft geen raakvlak met het Groenstructuurplan Nieuwegein. Er is dus niet direct aanleiding om maatregelen te nemen. Er zal in het vervolg wel een Quicksan nodig zijn om aan te tonen wat er qua natuurbescherming speelt op deze locatie.

b) Stikstofdepositie

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

De initiatiefnemer dient een aerius berekening te laten uitvoeren voor de gebruikersfase.

c) Bomen en overig groen

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Er staan monumentale bomen op het perceel waar aandacht voor nodig is. Er is een Bomen Effect Analyse (BEA) gemaakt waaruit blijkt hoe met dit bouwplan rekening gehouden wordt met deze bomen.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Door de grote bomen zal er minder zonlicht door de ramen aan de zijde van de bomen komen. Omdat het hier gaat om monumentale bomen zal er niet vaker dan eens in de 5 jaar gesnoeid worden. Het snoeien zal door gemeente Nieuwegein gedaan worden.
- Wandelpaden onder de bomen zijn toegestaan, maar dit mag niet in de grond gaan. Denk aan kiezels of andere bestrating met hoger profiel.
- Tijdens de bouw zal rekening gehouden moeten worden met het handboek bomen 2022. Zoals in de BEA opgenomen zal er tijdens de bouw iemand van de gemeente Nieuwegein aanwezig zijn op locatie.
- Verder is natuurinclusief bouwen hier belangrijk en dient minimaal 30% groen te worden gerealiseerd in het plan.

10. VEILIGHEID

a) Omgevingsveiligheid - externe veiligheid

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

In de directe omgeving bevinden zich geen risicobronnen die van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkeling. Het nabijgelegen Merwedekanaal en de Vaartse Rijn zijn geen onderdeel van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over het Merwedekanaal vindt slechts zeer sporadisch transport plaats van schepen met gevaarlijke stoffen. Conclusie is dat externe veiligheid geen belemmering is voor de ontwikkeling.

b) Omgevingsveiligheid - bouw en sloop (BLVC)

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Sinds 20 september 2021 is de BLVC-regeling Nieuwegein van kracht die inhoudt dat bouw- en/of sloopwerkzaamheden pas mogen aanvangen nadat de gemeente akkoord heeft gegeven op een door de aanvrager in te dienen BLVC plan. De afkorting staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Alleen als u kunt aantonen dat de bouw- of sloopwerkzaamheden geen overlast veroorzaken, is geen BLVC plan vereist. In de BLVC-regeling staat welke onderwerpen aan de orde moeten komen in het BLVC plan. Ook is geregeld dat de gemeente werkzaamheden stil kan leggen als niet volgens de BLVC-regeling wordt gehandeld. De BLVC-regeling kunt u [hier](#) raadplegen. Het indienen van BLVC gegevens is verplicht. Wij adviseren u om hier bijtijds aandacht aan te besteden.

c) Brandveiligheid

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

In het vervolg zal dit plan worden voorgelegd aan de VRU. Duidelijk zal moeten worden hoe het zit met bereikbaarheid, opstelplaatsen, openbare blusvoorziening, etc. Hiervoor zijn meer specifieke situatieschetsen nodig.

11. WATER

a) Oppervlaktewater

☐ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☒ n.v.t.

b) Grondwater

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Er dient rekening te worden gehouden met de streefwaarden voor grondwater conform tabel 3-2 van het gemeentelijk rioleringsplan.

c) Afvalwater

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Het huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten op het stelsel dat ligt aan de Noordzijde van het perceel.

Binnenriolering uitvoeren conform de NEN3215. Er dient een rioleringsplan ingediend te worden.

Voor nieuwe aansluitingen op het gemeentelijk riool is een aanvraag nodig bij de gemeente. Bij de aanleg van bomen moet rekening worden gehouden met de locatie van kabels en leidingen.

d) Hemelwater

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Het regenwater is afgekoppeld van de riolering. Conform het gemeentelijk rioleringsplan dient er 20 mm hemelwater geïnfiltreerd te worden op het eigen perceel. Bufferen en vertraagd afvoeren is de norm. Indien er nog overtollig hemelwater afgevoerd dient te worden kan er aangesloten worden op het bestaande HWA- stelsel aan de noordkant.

12. DUURZAAMHEID

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- Voor alle nieuwbouw is het uitgangspunt minimaal energieneutraal (BENG 3 = 100%). Voor alle nieuwbouw appartementen (tot en met vier woonlagen) is de energieprestatie beter dan BENG 3 = 100%. Voor alle nieuwbouw grondgebonden woningen is de energieprestatie beter dan Nul-op-de-meterwoningen.
- Bij alle nieuwbouw is minimaal GPR gebouw 8 het uitgangspunt.
- Circulair bouwen is het uitgangspunt.
- Nieuwe daken van gebouwen worden optimaal benut voor zon op dak en/of klimaatadaptatie
- In Rijnhuizen is energiepositief de standaard.
- Grote dakvlakken van bedrijfsgebouwen worden per definitie benut om zonnepanelen te plaatsen.
- We maken een uitzondering voor de monumentale panden in de stad: het behoud van monumentale waarden vinden we belangrijker dan gebruik van de dakvlakken voor energieopwekking.
- In City stellen we hoge duurzaamheidseisen.

a) Energie

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Specifieke randvoorwaarden & kansen i.r.t. dit bouwinitiatief:

- Aantoonbaar streven naar hoge ambities m.b.t. energiezuinigheid. Uitgangspunt is om nieuwbouw energiepositief te realiseren, waarbij jaarlijks meer duurzame energie wordt opgewekt dan minimaal benodigd is voor zowel het gebouwgebonden deel als het gebruikersdeel van de energievraag. Dit kan als volgt worden aangetoond:
 - Het verduurzamen van de gebouwgebonden energievraag (gedefinieerd in Bouwbesluit) wordt aangetoond middels een energieprestatieberekening met BENG3 beter dan 100%.
 - Een optimaal geïsoleerde gebouwschil met zeer goede kierdichting (beter dan niveau Bouwbesluit) is belangrijk om bij voorbaat de gebouwgebonden energievraag vergaand terug te dringen (want wat je niet verbruikt hoeft je daarna niet duurzaam op te wekken). Denk voor het optimaal benutten van beschikbaar dakoppervlak aan het toepassen van hoogrendementpanelen (>210 Wp per m2 paneel, er zijn inmiddels al panelen (van >450 Wp) op de markt die zonvermogen >225 Wp per m2 hebben), in een oost-west-opstellingswijze.
 - Voor alle nieuw te realiseren woongebouwen geldt dat zij geschikt zijn voor lage temperatuurverwarming (LTV)
- In verband met het terugdringen en voorkomen van zomerse hittestress mag geen warmte-en/of koelsysteem worden toegepast dat bijdraagt aan lokale hittestress (bijv. geen luchtwarmtepomp met buitenunit die geschikt is voor koelen en geen airco). Een bodemwarmtepomp is een goede oplossing en ook een luchtwarmtepomp zonder buitenunit waarbij weggekoelde zomerwarmte wordt gebruikt voor warmtapwaterbereiding.
- Geen aardgasaansluitingen toepassen, ook niet voor grootverbruikersaansluiting (>G40) en ook geen andere fossiele gassen.

- Wellicht zijn financiële regelingen te gebruiken van het Rijk (zie <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen>) of van de provincie (zie www.energiefondsutrecht.nl)

Landelijk beleid

In het Bouwbesluit 2012 zijn wettelijke eisen omschreven waaraan minimaal voldaan moet worden t.a.v. energieprestatie, isolatiewaarden en milieuprestatie. Met GPR Bouwbesluit en GPR Gebouw kan de wettelijk verplichte milieuprestatie berekening uitgevoerd worden (zie hierna bij Materiaalgebruik).

Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het SER-Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD.

Vanaf 1 juli 2018 is conform de Wet VET (Voortgang Energie Transitie) o.a. de aansluitplicht op het aardgasnet voor nieuwbouwwoningen vervallen en mogen gemeenten in principe geen vergunningen meer afgeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet.

Vanaf 10 maart 2020 gelden in het Bouwbesluit 2012 nieuwe regels voor laadinfrastructuur bij woning- en utiliteitsbouw.

Gemeentelijk beleid energieneutraliteit

De gemeente Nieuwegein wil in 2040 een klimaatneutrale stad zijn (raadsbesluit 2017 'Routekaart Energieneutraal Nieuwegein 2040'). Dit sluit aan op het in werking getreden Klimaatverdrag van Parijs. Om klimaatneutraal te worden is het van belang om de energievoorziening volledig te verduurzamen. Dit betekent een 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 het "Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw" zijn daartoe uitgangspunten vastgelegd: o.a. alle nieuwbouw is minimaal energieneutraal (BENG 3 = 100%), bij alle nieuwe appartementen (tot en met zes woonlagen) is de energieprestatie beter dan BENG 3 = 100%.

b) Materiaalgebruik

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Specifieke randvoorwaarden & kansen i.r.t. dit bouwinitiatief:

- Aantoonbaar streven naar hoge ambities m.b.t. duurzaam bouwen. Dit aantonen met het dubo-instrument GPR-gebouw en dit al in de voorontwerp-fase van het bouwinitiatief gebruiken, omdat zo direct gevolgen van diverse keuzes zichtbaar worden en daarmee tijdig in het ontwikkelproces slimme keuzes kunnen worden gemaakt. Daarbij geldt een minimale gemiddelde GPR-score van 8,0.

Gemeentelijke beleid duurzaam bouwen

Het is van belang om te bouwen met gezonde materialen, het materiaalgebruik te reduceren, zoveel mogelijk te recycleren 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 van woningen en utiliteitsgebouwen te streven naar een milieuprestatieverbetering van 15% of hoger t.o.v. de op dat moment geldende gebruikelijke bouwstandaard in Nederland.

Naast bovenstaande prestatie-eis zijn de volgende basismaatregelen vastgesteld:

- Bij nieuwbouw een lagetemperatuurverwarming systeem toepassen.
- 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. Op donderdag 21 april 2022 heeft de Nieuwegeinse gemeenteraad het *Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022* vastgesteld. Dit omgevingsprogramma bevat prestatie-eisen en uitgangspunten voor duurzame woningbouw in Nieuwegein, voor de bouwkegel. Het gaat in op de thema's energietransitie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, circulair bouwen, biodiversiteit/natuurinclusief en gezonde leefomgeving. In het omgevingsprogramma is een checklist met prestatie-eisen en uitgangspunten opgenomen (zie [de gemeentelijke website](#)).

c) Mobiliteit

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Denk aan oplaadpunten voor elektrische fietsen, scooters en auto's en tref technische voorbereidingen voor eventuele toekomstige uitbreiding daarvan. Denk daarbij aan: ruimte in meterkast, ruimte voor extra bekabeling, loze leidingen en leidingdoorvoeren, ruimte voor laadpunten bij parkeerplaatsen, (ruim) voldoende bergingsruimte voor (bak)fietsparkeren, mogelijkheid van elektrische deelauto's (bijvoorbeeld www.wedrivesolar.nl).

d) Klimaatadaptatie

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Uit de stukken wordt nu nog niet duidelijk hoe omgegaan wordt met de gevolgen van klimaatverandering. 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. In dit geval gaat het om een zorglocatie en verdient het thema hittestress extra aandacht, zowel in de buitenruimte als de binnenruimten.

Prestatie-eisen klimaatadaptatie

Hieronder vindt u de eisen voor het thema klimaatadaptatie voor nieuwbouw. Een overzicht van de prestatie-eisen vindt u in het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen (nieuwbouw) en het omgevingsprogramma klimaatadaptatie van onze gemeente.

1. Bij het ontwerpen van een project is de inrichting van het plangebied en de bebouwing klimaatadaptief. Schade, hinder en overlast als gevolg van extreme buien, perioden van droogte en hitte worden voorkomen door het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen.
2. Hemelwater is afgekoppeld van de riolering en in het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (70 mm/u). Het plangebied wordt zodanig ingericht en ontworpen dat van deze hevige bui een deel wordt opgevangen (30-70 mm) en gedeeltelijk (15 mm) wordt geïnfiltreerd. Het overige deel kan vertraagd afgevoerd worden, bij voorkeur bovengrondse afvoer van hemelwater in plaats van ondergrondse afvoer via buizen. Een eventuele bergingscapaciteit dient na minimaal 24 en max 60 uur weer beschikbaar te zijn, of is gestuurd.
3. Voor de buitenruimte is het uitgangspunt een verhouding van één op één tussen verharding en groen/ halfverhard/en of water te realiseren. De groenlocaties dragen bij aan de thema's hittestress en wateroverlast. In potentiële wateropvanglocaties is het groen overstromings- en droogtetolerant. Bomen hebben goede groeiomstandigheden, zowel boven- als ondergronds. De verharding draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting, bijvoorbeeld doordat deze geschikt is als tijdelijke waterberging, of door toepassing van waterpasserende of waterdoorlatende verharding.
4. Op gebouwniveau worden klimaatadaptieve maatregelen toegepast zoals groene daken, groene gevels, extra zonwering, materiaalkeuze, enz. Van alle horizontale of verticale oppervlakken wordt 40% warmtewerend of verkoelend ingericht (thema's wateroverlast en hittestress). Bouwkundige maatregelen voor hittestress zijn bijvoorbeeld geïsoleerde, warmtewerende gebouw(ensembles), extra zonwering, schuine daken, dubbele gevels, gesloten bouwblok, hoge reflectiewaarde/materiaalkeuze, slaapkamers op noordzijde, geen slaapkamers op bovenverdieping.

13. BEHEER EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

SPELREGELS OMGEVINGSVISIE

- De buitenruimte nodigt uit tot ontmoeten, spelen en bewegen. Voldoende groen, speel- en ontmoetingsplekken hebben prioriteit bij aanpassingen of ontwikkelingen in de buitenruimte.
- De buitenruimte is toegankelijk voor iedereen, dus ook voor mensen met een rolstoel, rollator, kinderwagen of geleidestok.

a) Civiel

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Voor wat betreft civiele constructies: hier niet van toepassing

Wegbeheer is een aandachtspunt, in het BLVC-plan zal hier op moeten worden ingegaan.

b) Afval

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Omdat het hier gaat om 24 uurs zorg kan worden beargumenteerd dat het gaat om een zorginstelling met zorg gerelateerde woningen. De afvalinzameling zal daarmee als bedrijfsafval worden behandeld.

c) Kabels en leidingen

☐ Akkoord ☒ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Er dient rekening te worden gehouden met bestaande kabels en leidingen. Om kabels en leidingen aan te leggen dient een Klic aanvraag te worden gedaan bij het kadaster.

d) Openbare verlichting

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

Omdat de bestaande lichtmasten aan de Emmaweg blijven bestaan zijn geen verplaatsingen of nieuwe lichtmasten nodig. Daardoor is rekening houden met de doorlooptijden bij Stedin en Citytec niet nodig.

14. PERCEELSGRENZEN EN BEHEER (DEMARCATIE)

a) Perceelsgrenzen (huur of koop)

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

De grond zal worden verkocht aan woonstichting Jutphaas. Perceelsgrenzen blijven intact.

b) Beheer afspraken

☒ Akkoord ☐ Aandacht ☐ Niet akkoord ☐ n.v.t.

Toelichting

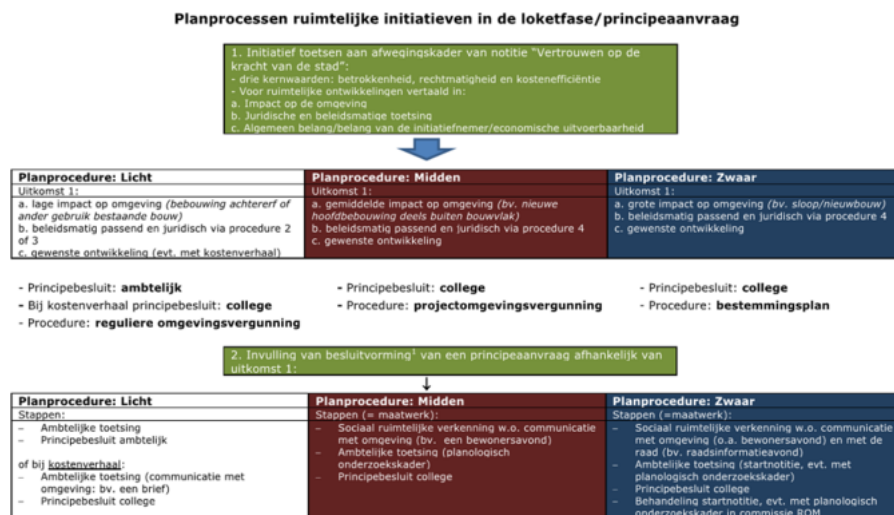
De volledige grond zal worden verkocht, dus er zijn geen beheerafspraken te maken. De monumentale bomen langs de Emmaweg hangen deels over het perceel. Deze zullen maximaal eens in de 5 jaar worden gesnoeid door de gemeente Nieuwegein.

15. COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

a) Algemene uitgangspunten

De voorgeschreven vergunning- en/of bestemmingsplanprocedure kent al meerdere wettelijk voorgeschreven communicatiemomenten zoals openbare bekendmakingen en ter inzage legging. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de (extra) communicatie en participatie rond het eigen initiatief. In het onderstaand processchema staat hoe de communicatie/participatie en besluitvorming in de principefase verloopt. Dat is afhankelijk van het planproces. De volgende planprocedure is in dit geval van toepassing:

- ☐ N.v.t.
☒ Licht
☐ Midden
☐ Zwaar



¹ Het besluitvormingsproces is een proces waarbij een belangenafweging wordt gemaakt van inhoudelijke, maatschappelijke en politieke aspecten en komt altijd via maatwerk tot stand.

b) Wijk-coördinatie

Gemeente Nieuwegein werkt met wijk-coördinatoren die het aanspreekpunt zijn voor wijkbewoners en organisaties zoals wijkplatforms, buurtwerk, jongerenwerk, politie, woningbouwverenigingen en zorginstellingen. Vanuit die rol hebben zij een goed beeld over wat er speelt in de directe omgeving van de beoogde ontwikkellocatie. Op basis van die inzichten zijn de volgende aandachtspunten van belang voor communicatie en participatie:

1. We blijven de buurt actief betrekken bij de ontwikkeling van de plannen

2. We nemen zorgpunten van de buurt serieus, lossen het indien mogelijk op en communiceren daar helder en tijdig over.

c) Resultaten

Er zijn reeds twee inloopavonden voor de buurt georganiseerd welke goed bezocht zijn. De meeste direct omwonenden zijn enthousiast over de gepresenteerde plannen en over de doelgroep die er straks komt wonen. Een aantal van hen uitten hun zorg over de verkeerstoename. We hebben toegelicht dat de bewoners zelf geen auto hebben en dat de verkeerstoename daarmee beperkt is. Een enkeling had een individuele vraag over het gebruik van een deel van het terrein. De architect van woonstichting Jutphaas kijkt naar de mogelijkheden en woonstichting Jutphaas pakt dit verder op.

16. Wet BIBOB

Uit het Bibob beleid 2018 volgt:

- ☒ Geen Bibob toets van toepassing
- ☐ Bibob toets is verplicht op basis van de risicobranche (art. 2, lid 2)
- ☐ Bibob toets is verplicht op basis van het risicogebied (art. 2, lid 3)
- ☐ Quick scan met behulp van de indicatorenlijst (art. 5, lid 3) vanwege:
 - ☐ Drank en Horeca of horeca exploitatie
 - ☐ Bouwproject met bouwkosten > €300.000,-
 - ☐ Vastgoedtransactie i.v.m. grondverkoop

Toelichting

De wet Bibob (Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur) geeft de gemeente de mogelijkheid om bij bepaalde aanvragen een Bibob toets uit te voeren. Deze toets is bedoeld om zo veel als mogelijk het risico uit te sluiten dat besluiten die de gemeente neemt of overeenkomsten die de gemeente aangaat, worden aangewend voor financieel voordeel uit (reeds gepleegde) criminele activiteiten dan wel het plegen van strafbare feiten. In het Bibob beleid is vastgelegd wanneer en hoe de toets wordt toegepast. Daarin zijn bepaalde branches en gebieden aangewezen waarbinnen de risico's hoger dan gemiddeld worden ingeschat. Er blijft een verplichte bibob-toets voor speelautomatenhallen, seksinrichtingen, aanvragen/overeenkomsten die plaatsvinden in de aangewezen risicogebieden (gebied Hildo Krop/Kruyderlaan/Herenstraat, Liesbosch/Laagraven en Plettenburg/De Wiers) en binnen de aangewezen risicobranches (zoals de wellnessbranche, sishalounges e.d.). Zie hiervoor artikel 2 van het beleid.

Daarnaast worden bij Wabo aanvragen met een bouwsom van €300.000 of meer op basis van een indicatorenlijst een soort van quick scan gedaan. Daaruit volgt (in overleg met onze Bibob collega's) of een uitgebreid onderzoek nodig is. Het uitgebreide aanvraagformulier Bibob en alle stukken die daarbij horen, verlangen we dus pas van een aanvrager als de indicatorenlijst daar aanleiding toe geeft.

17. VERGUNNINGEN/MELDINGEN/TOESTEMMINGEN

Voor zover nu bekend, moet de initiatiefnemer rekening houden met de volgende zaken.

- Vereiste omgevingsvergunning(en)

- ☒ Bouw
- ☐ Aanleg bestemmingsplan
- ☒ Ruimtelijk afwijken
- ☒ Brandveilig gebruik
- ☐ Bedrijfsinrichting (milieu)
- ☐ Rijksmonument wijzigen
- ☐ Sloopstelsel bestemmingsplan
- ☐ Slopen in rijks beschermd stads- of Dorpsgezicht
- ☐ Gemeentelijk monument wijzigen
- ☐ Slopen in gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht
- ☐ Rijksmonument
- ☐ Aanleggen of veranderen weg (APV)
- ☒ Aanleggen of veranderen uitweg/inrit (APV)
- ☐ Vellen houtopstand
- ☐ Ontheffing Wet Natuurbescherming

- Vereiste overige vergunningen / meldingen / toestemmingen

- ☐ Sloopmelding
- ☐ Melding bedrijfsinrichting (milieu)
- ☒ Melding brandveilig gebruik
- ☐ Lozen afvalwater op oppervlakte water (bevoegd gezag = beheerder oppervlaktewater)
- ☒ Lozen afvalwater op riolering = aansluitvergunning
- ☐ Onttrekken grondwater (HDSR)
- ☐ Watervergunning activiteiten in, op nabij waterwerken (HDSR)
- ☐ Watervergunning > 500 m² verhard oppervlak, compenseren oppervlaktewater (HDSR)
- ☐ Vergunning drank & horeca
- ☐ Vergunning horeca exploitatie
- ☐ Hogere grenswaarde Wet geluidhinder

DUURZAME TIPS

Bekijk de volgende websites voor tips over energiebesparing, groene uitstraling, biodiversiteit.

✓ **Dakisolatie, zonnepanelen, warmtepomp**

<https://jouwhuisslimmer.nl/>

<http://energie-n.nl>

✓ **Subsidiemogelijkheden zonnepanelen**

<https://www.nieuwegein.nl/zonnepanelen>

✓ **Subsidiemogelijkheden groene daken**

<https://www.nieuwegein.nl/duurzaam/duurzaam-wonen>

✓ **Groener maken van uw buurt, meer dieren en groen in uw tuin en droge voeten bij hevige buien. Klik hier voor inspiratie**

<https://www.nieuwegein.nl/klimaatadaptatie#collapse7410-1>

✓ **Bouwen met de natuur, versterken van de biodiversiteit**

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/technieken-beheer-en-innovatie/natuurinclusief-bouwen>

<https://www.bouwnatuurinclusief.nl>

✓ **Geef materialen een tweede leven, bouw circulair**

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/circulaire-economie/circulair-bouwen/hulpmiddelen>